



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rönnbärsmalen 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbcs.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rönnbärsmalen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anne-Li Elisabeth Abrahamsson	Ordförande
Ali Sadek Al-Jawahery	Ledamot
Angel Guillermo Hechim	Ledamot
Lena Susanne Åberg	Ledamot

Elin Ingrid Maria Gustafsson	Suppleant
------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

Valberedning

Mikael Berg
Gabriele Katthän

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-04. Extra stämma med anledning av Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-15. Extra stämma med anledning av Stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rönnbärsmalen 1	1991	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via elpanna samt luft/luft pumpar.

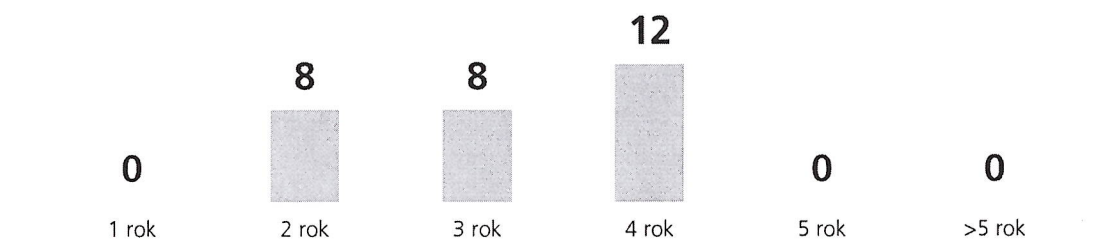
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 352 m², varav 2 352 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-14.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Service luftvärmepumpar/elpannor	2020	Slutfört
Efterkontroll stuprör/hångerännor	2019	Slutfört
Målning av husen	2019	Slutfört
Byte av ytterdörrar	2018 - 2019	Slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Service av Ventilationssystem	2021	Vart 3:e år
Anticimex fuktbesiktning av husen	2021	Vart 3:e år
Ombyggnad sophantering	2021	Utreds
Avlopps spolning	2022	Utreds
Taktvätt med antigrönt	2022	Utreds
Service Elpanna/Luftpump	2023	Vart 3:e år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fukt besiktning	Anticimex

Övrig information

Månatliga styrelsemöte hålls 11 ggr/år - exkl. Juli pga. semester

Styrelsen har även planerat två (2) medlemsmöte under 2021.

Trädgårdsdagar är borttagna från planen, då föreningen har en Vaktmästare anställd som sköter grönytor.

Planerad årsstämma för 2021 är senast 2021-06-30

Senaste Stadgeändring 2020-02-04

Föreningens ekonomi

Nuvarande avtal med ComHem för IT, TV- och telefon lösning kommer baseras på självkostnadspris för medlemmar och kan därför justeras under verksamhetsåret.

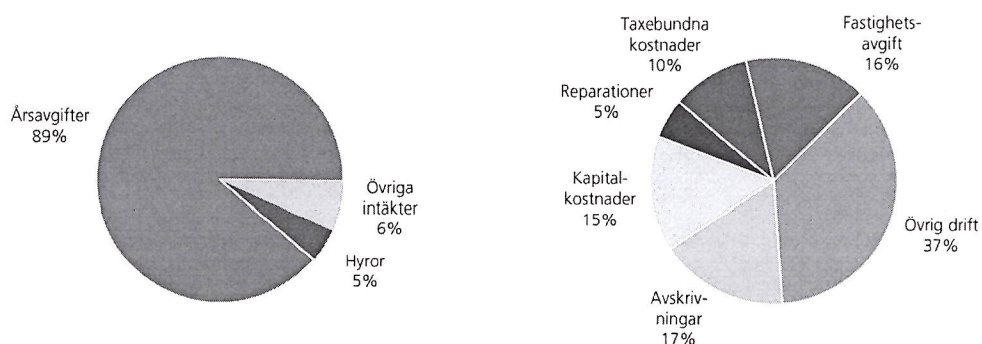
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	591 004	1 851 085
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 448 790	1 438 984
Finansiella intäkter	79	69
Minskning kortfristiga fordringar	3 394	0
	1 452 263	1 439 053
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	834 255	2 190 381
Finansiella kostnader	185 749	182 238
Ökning av kortfristiga fordringar	0	26 206
Minskning av långfristiga skulder	275 203	274 038
Minskning av kortfristiga skulder	37 444	26 271
	1 332 651	2 699 133
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	710 617	591 004
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	119 612	-1 260 080

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har egenkontroller påbörjats, omfattande besiktning av fastigheters yttre delar.

Åtgärdsplan är lagd och påbörjad utefter prioriteringar.

Även egen service av föreningens egendom i fastigheter har planlagts och påbörjats, med årlig intervall utanför extern service på; elpanna, luftpump och ventilation.

Besiktning av föreningens egendomar i fastigheter vid in-ut flyttning, har påbörjats under året.

Inre besiktning planeras under 2021

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 4 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	558	558	546
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 002	1 002	1 002	1 562
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 006	6 127	6 246	6 366
Elkostnad/m ² totalyta	4	6	5	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	35	28	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	77	65	66
Soliditet (%)	49	48	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	221	-1 142	-215	-972
Nettoomsättning (tkr)	1 447	1 417	1 417	1 423

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 352 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 415 000	0	0	11 415 000
Upplåtelseavgifter	4 678 850	0	0	4 678 850
Fond för yttre underhåll	375 300	375 300	-375 300	375 300
S:a bundet eget kapital	16 469 150	375 300	-375 300	16 469 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 398 651	-375 300	-766 295	-2 257 056
Årets resultat	220 835	220 835	1 141 595	-1 141 595
S:a ansamlad förlust	-3 177 816	-154 465	375 300	-3 398 651
S:a eget kapital	13 291 334	220 835	0	13 070 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	220 835
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 023 352
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-375 300
summa balanserat resultat	-3 177 817

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 177 817
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 447 176	1 416 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 614	22 360
Summa rörelseintäkter		1 448 790	1 438 984
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-566 620	-1 919 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 705	-69 696
Personalkostnader	Not 6	-189 929	-201 198
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-208 030	-208 030
Summa rörelsekostnader		-1 042 285	-2 398 411
RÖRELSERESULTAT		406 505	-959 427
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 749	-182 238
Summa finansiella poster		-185 670	-182 169
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		220 835	-1 141 595
ÅRETS RESULTAT		220 835	-1 141 595

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,11	26 446 799	26 654 829
Summa materiella anläggningstillgångar	26 446 799	26 654 829
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 446 799	26 654 829
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	22 000	27 030
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	505 230	286 862
Summa kortfristiga fordringar	527 230	313 892
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	308 501	405 621
Summa kassa och bank	308 501	405 621
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	835 732	719 513
SUMMA TILLGÅNGAR	27 282 530	27 374 342

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 093 850	16 093 850
Fond för yttre underhåll	Not 10	375 300	375 300
Summa bundet eget kapital		16 469 150	16 469 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 398 651	-2 257 056
Årets resultat		220 835	-1 141 595
Summa fritt eget kapital		-3 177 816	-3 398 651
SUMMA EGET KAPITAL		13 291 334	13 070 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 736 209	14 011 412
Leverantörsskulder		6 821	26 750
Skatteskulder		3 246	22 664
Övriga skulder		2 111	2 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	242 810	240 907
Summa kortfristiga skulder		13 991 197	14 303 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 282 530	27 374 342

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 289 767	1 277 004
Hyror bostäder	65 100	65 100
Bredbandsintäkter	92 340	74 520
Öresutjämning	-31	0
	1 447 176	1 416 624

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	22 000
Återbäring försäkringsbolag	1 434	0
Övriga intäkter	180	360
	1 614	22 360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 375	0
	Snöröjning/sandning	0	17 625
	Myndighetstillsyn	0	38 075
	Gård	3 423	11 649
	Förbrukningsmateriel	6 483	6 437
	Brandskydd	0	888
	Fordon	7 460	2 860
		21 741	77 534
	Reparationer		
	VVS	5 534	3 570
	Värmeanläggning/undercentral	57 893	13 501
	Elinstallationer	0	11 324
	Tak	0	9 509
		63 427	37 904
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	170 148
	Fasad	0	1 146 938
		0	1 317 086
	Taxebundna kostnader		
	El	9 776	13 266
	Vatten	80 477	82 245
	Sophämtning/renhållning	36 270	39 450
		126 523	134 960
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 144	48 845
	Kabel-TV	106 476	105 847
		157 620	154 692
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	197 310	197 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	566 620	1 919 487
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 531	0
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Revisionsarvode extern revisor	14 688	14 375
	Föreningskostnader	638	983
	Fritids- och trivselkostnader	1 215	445
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	42 873	36 616
	Administration	6 266	5 453
	Korttidsinventarier	0	1 869
	Konsultarvode	0	4 703
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		77 705	69 696

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	93 000
	Löner	63 000	74 025
	Sociala kostnader	32 329	34 173
		189 929	201 198
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	208 030	208 030
		208 030	208 030
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 056 986	29 056 986
	Utgående anskaffningsvärde	29 056 986	29 056 986
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 402 157	-2 194 128
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 030	-208 030
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 610 187	-2 402 157
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 446 799	26 654 829
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 254 000	8 254 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 488 000	17 488 000
	Taxeringsvärde mark	8 820 000	8 820 000
		26 308 000	26 308 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 308 000	26 308 000
		26 308 000	26 308 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	101 479	101 479
	Skattefordran	1 636	0
	Klientmedel hos SBC	402 115	185 383
		505 230	286 862

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	375 300	375 300
	Reservering enligt stadgar	375 300	375 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-375 300	-375 300
	Vid årets slut	375 300	375 300

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,180 %	4 192 880	4 252 880	2021-04-20
	SBAB	1,130 %	2 523 790	2 563 790	2021-03-09
	SBAB	1,170 %	2 656 250	2 756 250	2021-04-23
	SBAB	1,160 %	1 889 289	1 904 492	2021-05-18
	Swedbank	1,238 %	2 474 000	2 534 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		13 736 209	14 011 412	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 736 209	-14 011 412	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 340 190 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

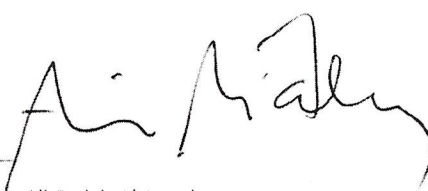
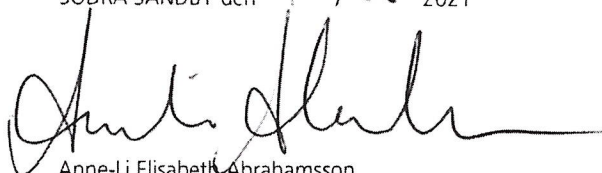
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 731 000	20 731 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	0	11 025
	Arvoden	70 756	70 956
	Sociala avgifter	22 294	23 955
	Ränta	13 356	15 255
	Avgifter och hyror	136 404	119 716
		242 810	240 907

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

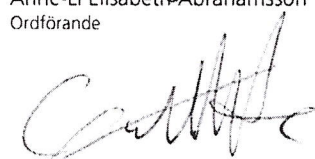
Styrelsens underskrifter

SÖDRA SANDBY den 13/05 2021



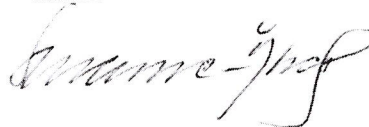
Anne-Li Elisabeth Abrahamsson
Ordförande

Ali Sadek Al-Jawahery
Ledamot



Angel Guillermo Hechim
Ledamot

Lena Susanne Åberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den
Ernst & Young AB

1/6 2021



Peter Olsson
Auktoriserad revisor