

Årsredovisning
för
Brf Rönningeporten
769617-3504

Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Brf Rönningeporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2007-09-12 och har som verksamhet att förvalta den egna fastigheten Salem 27:1 i Salems kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Salems kommun.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2019, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Lena Åberg, Ordförande

Per Rissler, Kassör

Linda Wålinder, Sekreterare

Gullvi Erixon

Suppleant:

Annelie Andersson

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Sammanträden:

Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden under året.

Covid-19's påverkan på föreningen

Spridningen av coronaviruset kan antas påverka föreningens ekonomi bara marginellt. Se även noten avseende väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut.

Föreningens fastighet

Fastigheten är en hyreshusfastighet och inrymmer 16 bostadslägenheter och 3 lokaler. Inflyttning skedde i oktober 2009. Bostadslägenheterna är samtliga upplåtna med bostadsrätt och har en uppvärmd bostadsyta på 1 650 kvm.

Fastighetens lokaler har en uppvärmd yta på 254 kvm varav 1 (78 kvm) lokal är upplåten med bostadsrätt. Övriga två är upplåtna med hyresrätt och är uthyrda.

Föreningen har 5 garage som samtliga är uthyrda. Föreningen förfogar även över 34 st p-platser. Lediga platser finns med eller utan motorvärmare.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme och är fullvärdesförsäkrad. Föreningen har kollektivt upphandlat och avtalat om bredband, TV och telefoni vilket sänkt hushållens månadskostnad.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. Upphandling sker av trädgårdsskötsel, trappstädning, hisservice samt service av fjärrvärmesystem.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har utfört endast mindre underhållsåtgärder under räkenskapsåret. Föreningen har under året installerat två laddstolpar för elbil.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet och avsättning till fond för yttre underhåll föreslås ske i enlighet med stadgarna.

Avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens resultat exklusive avskrivningar är +191 tkr.

Under året har en månadsavgift rabatterats. Inga förändringar av avgiften planeras för 2020

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Under året har en lägenhet överlåtits. Föreningen hälsar ny medlem i lägenheten 203 välkommen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 170	1 221	1 222	1 223
Resultat efter finansiella poster	-25	25	-100	86
Soliditet (%)	77	77	77	76
Kassalikviditet (%)	14	234	137	297

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta nya synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet som annars skulle varit 288.

Förändring av eget kapital

	Insatser/upp- låtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 239 000	551 140	-99 868	24 662	39 714 934
Disposition av föregående års resultat:			24 662	-24 662	0
Avsättning till fond		49 500	-49 500		0
Årets resultat				-25 433	-25 433
Belopp vid årets utgång	39 239 000	600 640	-124 706	-25 433	39 689 501

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-124 706
årets förlust	-25 433
	-150 139

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	49 500
i ny räkning överföres	-199 639
	-150 139

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 170 017	1 220 801
Övriga rörelseintäkter		0	18 041
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 170 017	1 238 842
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-643 580	-630 467
Övriga externa kostnader	4	-153 890	-175 097
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 999	-214 263
Summa rörelsekostnader		-1 013 469	-1 019 827
Rörelseresultat		156 548	219 015
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 981	-194 353
Summa finansiella poster		-181 981	-194 353
Resultat efter finansiella poster		-25 433	24 662
Resultat före skatt		-25 433	24 662
Årets resultat		-25 433	24 662

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	50 925 076	51 135 004
Inventarier, verktyg och installationer	6	81 738	53 109
Summa materiella anläggningstillgångar		51 006 814	51 188 113

Summa anläggningstillgångar

51 006 814

51 188 113

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	455
Övriga fordringar		0	25 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 120	16 173
Summa kortfristiga fordringar		14 120	42 036

Kassa och bank

Bank		745 171	552 969
Summa kassa och bank		745 171	552 969

Summa omsättningstillgångar

759 291

595 005

SUMMA TILLGÅNGAR

51 766 105

51 783 118

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 777 800	20 777 800
Upplåtelseavgifter	18 461 200	18 461 200
Fond för yttre underhåll	600 640	551 140
Summa bundet eget kapital	39 839 640	39 790 140

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-124 706	-99 868
Årets resultat	-25 433	24 662
Summa fritt eget kapital	-150 139	-75 206
Summa eget kapital	39 689 501	39 714 934

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	6 558 664	11 813 664
Summa långfristiga skulder		6 558 664	11 813 664

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	5 255 000	0
Leverantörsskulder	5 138	72 286
Skatteskulder	57 026	50 860
Övriga skulder	8 730	25 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 046	105 754
Summa kortfristiga skulder	5 517 940	254 520

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 766 105

51 783 118

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pandemin covid-19s påverkan på svensk ekonomi, kan i viss mån även komma att påverka föreningens verksamhet.

Dock bedömer vi att påverkan på föreningens totala hyresintäkter bedöms som liten och därmed bedöms den finansiella effekten av virusutbrottet för föreningens del vara låg.

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Driftskostnader		
Vinterunderhåll och trädgård	85 215	55 500
Städning	56 500	51 026
Service/besiktningar hiss	12 864	16 553
Övriga service avtal och besiktningar	15 047	18 780
El	62 351	62 059
Fjärrvärme	182 249	181 031
Vattenförbrukning	70 041	85 358
Renhållning	19 267	15 516
Fastighetsförsäkring	24 097	23 031
Bredband	55 944	53 935
Fastighetsskatt	31 508	25 518
Inköp material och städmtl	15 130	16 032
	630 213	604 339
Reparationer		
Underhåll markytor	4 307	17 158
Övriga reparationer och underhåll	9 060	8 970
	13 367	26 128
Summa fastighetskostnader	643 580	630 467

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Övriga administrativa kostnader		
Ersättningar till revisor	11 250	11 250
Redovisningstjänster	40 552	53 097
Styrelsemöten	18 854	1 000
Övriga konsulttjänster	8 509	14 680
Advokat- och rättegångskostnader	70 317	45 563
Övriga administrativa kostnader	4 408	13 367
	153 890	138 957
Styrelsekostnader		
Styrelsearvoden	0	36 140
	0	36 140
	153 890	175 097

Periodiciteten rörande utbetalning av arvoden är ändrad till att utbetalas före årsstämma (dvs efter uppdragets slutförande). Ingen periodisering till 2019 sker.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 456 946	52 456 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 456 946	52 456 946
Ingående avskrivningar	-1 321 942	-1 112 014
Årets avskrivningar	-209 928	-209 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 531 870	-1 321 942
Utgående redovisat värde	50 925 076	51 135 004

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 000	65 000
Inköp	34 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 700	65 000
Ingående avskrivningar	-11 891	-7 556
Årets avskrivningar	-6 071	-4 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 962	-11 891
Utgående redovisat värde	81 738	53 109

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11.813.664 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 558 664	11 813 664
	6 558 664	11 813 664
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 255 000	0
	5 255 000	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,70	2020-04-30	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek	1,49	2021-09-30	3 448 664	3 448 664
Stadshypotek	1,47	2020-10-30	2 655 000	2 655 000
Stadshypotek	1,50	2022-04-30	3 110 000	3 110 000
			11 813 664	11 813 664
Kortfristig del av långfristig skuld			5 255 000	0

Föreningens lån är amorteringsfria men enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas eller redan har förlängts när årsredovisningen undertecknats.

Detta nya synsätt påverkar vissa av föreningens nyckeltal negativt .

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	6 558 664	11 813 664
	6 558 664	11 813 664

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	13 564 000	13 564 000
	13 564 000	13 564 000

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Rönninge den 4 maj 2020

Lena Åberg

Per Rissler

Linda Wålinder

Gullvi Erixon

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2020

Jan Lilja
Auktoriserad revisor