

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ragnhilds Kulle, 769628-6181 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gråpäronet 1. Bostadsrättsföreningen finns belägen i Södertälje Kommun. Byggår 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 42 lägenheter i radhus är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5082 kvm. Kopplat till varje lägenhet finns två p-platser som ingår i avgiften, vilket uppgår till totalt 84 p-platser i föreningen.

Styrelse

Pierre Kouaib	Ordförande
Razzouk Youssef	Ledamot
Shazia Sadaf	Ledamot
Mattias Karlsson	Ledamot
Nadia Karolina Barsoum	Ledamot
Ninous Chabo	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Extern revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Robert Ablahad (sammankallande), Nicklas Berg och Mikael Söderqvist.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-27. Stämmans röstlängd var 20 (representerade lägenheter).

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Jonssons Fastighetsjour
Telge Energi
Telge Återvinning

Uppdrag

Administrativ och ekonomisk förvaltning
Snörenhållning
Felanmälan & jour
El, vatten & avlopp
Sophämtning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Två-års besiktning genomfördes under 2019.

Årets investeringar

Lekplats har uppförts under året i enlighet med stämmans begäran (2019).

Årets utförda underhåll

Endast mindre åtgärder har skett under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade 80 medlemmar vid årets utgång.

Övrigt

Bredband & TV från Telia ingår sedan juli 2020 i årsavgiften och bekostas av föreningen. Extraamortering på 2 Mkr har utförts, utöver den på förhand bestämda amorteringsplanen.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Inga investeringar är planerade de närmaste åren.

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Skydd för hängrännor	2021	5
Garantiservice 5 år, värmepump	2021	75
5 års garantibesiktning	2021	118

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	77 829 066	25 940 934	536 707	2 251 863	-3 709 674
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			154 980	-154 980	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				-3 709 674	3 709 674
Årets resultat					209 993
Vid årets utgång	77 829 066	25 940 934	691 687	-1 612 791	209 993

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	2 653 237	652 798	4 601 609	2 614 324	645 791
Årets resultat	209 993	-3 709 674	2 111 406	478 413	126 984
Soliditet %	65	64	65	64	64
Likviditet %	370	619	2 021	506	178
Snittränta lån den 31/12 %	1,1	1,2	1,2	1,1	-
Räntekänslighet %	22,3	23,3	23,4	24,1	94,9
Årsavgift i kr/ kvm	485	485	485	477	477
Skuldsättning i kr/ kvm	10 825	11 278	11 330	11 288	11 317
Sparande i kr/ kvm	292	-100	656	-	-
Energikostnad i kr/ kvm	2	2	2	-	-

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		4 267 565	4 726 842
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 653 237	652 798
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		8 222	7 161
Minskning av kortfristiga fordringar		-	3 544
Ökning av kortfristiga skulder		62 078	307 252
Summa årets flöde in		2 723 537	970 755
Pengar ut			
Driftskostnader		-346 767	-332 081
Övriga externa kostnader		-103 337	-105 603
Personalkostnader		-67 681	-61 379
Köp av anläggningstillgångar		-740 175	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-659 946	-668 469
Ökning av kortfristiga fordringar		-54 238	-
Amortering av lån		-2 300 000	-262 500
Summa årets flöde ut		-4 272 144	-1 430 032
Summa av kassaflödet		-1 548 607	-459 277
Likvida medel vid årets början		4 267 564	4 726 842
Likvida medel vid årets slut		2 718 957	4 267 565

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 612 791
Årets resultat	<u>209 994</u>
Summa	-1 402 797

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond enligt underhållsplan	352 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 754 797</u>
	-1 402 797

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 653 237	652 798
Summa rörelseintäkter		<u>2 653 237</u>	<u>652 798</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-346 767	-332 081
Övriga externa kostnader	4	-103 337	-105 603
Personalkostnader och arvoden	5	-67 681	-61 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 273 735	-1 199 717
Övriga rörelsekostnader	6	-	-2 002 384
Rörelseresultat		<u>861 717</u>	<u>-3 048 366</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 222	7 161
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-659 946</u>	<u>-668 469</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>209 993</u>	<u>-3 709 674</u>
Årets resultat		<u>209 993</u>	<u>-3 709 674</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	155 739 089	156 272 649
		<u>155 739 089</u>	<u>156 272 649</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>155 739 089</u>	<u>156 272 649</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 608	-
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 718 957	4 267 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 360	15 729
		<u>2 788 925</u>	<u>4 283 294</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 788 925</u>	<u>4 283 294</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>158 528 014</u>	<u>160 555 943</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		77 829 066	77 829 066
Fond för yttre underhåll		691 687	536 707
Upplåtelseavgifter		25 940 934	25 940 934
		<u>104 461 687</u>	<u>104 306 707</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 612 791	2 251 863
Årets resultat		209 993	-3 709 674
		<u>-1 402 798</u>	<u>-1 457 811</u>
Summa eget kapital		<u>103 058 889</u>	<u>102 848 896</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		40 675 000	43 027 500
		<u>40 675 000</u>	<u>43 027 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 340 000	14 287 500
Leverantörsskulder		98 766	29 266
Övriga kortfristiga skulder	10	90	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	355 269	362 781
		<u>14 794 125</u>	<u>14 679 547</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>158 528 014</u>	<u>160 555 943</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) Årsredovisning i mindre företag.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med föreningens stadgar om minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea, och baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift under åren 2016-2030. Därefter beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	2 464 056	2 464 056
Avgiftsbortfall	-	-1 850 042
Förbrukningsavgifter, vatten	167 624	38 663
Övriga intäkter	21 557	121
Summa	2 653 237	652 798

Brf Ragnhilds Kulle har under år 2019 haft nio avgiftsfria månader.

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	8 799	11 952
Fastighetsskötsel	52 892	82 838
Försäkringar	48 760	45 222
Kabel-TV / Bredband	15 616	-
Löpande underhåll	24 598	23 209
Sophantering	3 688	4 868
Vatten och avlopp	170 053	159 467
Övriga driftskostnader	22 361	4 525
Summa	346 767	332 081

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	68 800	67 500
Kreditupplysningar	1 219	750
Pantförskrivningsavgifter	5 671	3 720
Postbefordran	-	438
Revisionsarvoden	16 300	19 375
Överlåtelseavgifter	3 548	3 489
Övrigt	7 799	10 331
Summa	103 337	105 603

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	51 500	44 802
Sociala avgifter	16 181	14 077
Övriga personalkostnader	-	2 500
Summa	67 681	61 379

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förlust vid nedskrivning av anskaffningsvärde, byggnader	-	2 002 384
Summa	-	2 002 384

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2116.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2016
Fastighetsbeteckning: Gråpäronet 1

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	119 971 529	122 020 000
Ingående anskaffningsvärden mark	40 200 000	40 200 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	-	-
Årets investering markanläggningar	740 175	-
Nedskrivning byggnader	-	-2 048 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 911 704	160 171 529
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 898 880	-2 745 250
Årets avskrivningar	-1 273 735	-1 199 717
Nedskrivning byggnader	-	46 087
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 172 615	-3 898 880
Redovisat värde vid årets slut	155 739 089	156 272 649
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	53 256 000	53 256 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	19 908 000	19 908 000
Summa	73 164 000	73 164 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	65 360	15 729
Summa	65 360	15 729

Not 9 Skulder till kreditinstitut

				2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Amortering		
Swedbank	1,03	2023-11-10	-	14 625 000	14 625 000
Swedbank	0,76	2024-09-25	2 150 000	11 987 500	14 137 500
Swedbank	1,20	2022-12-22	150 000	14 362 500	14 512 500
Swedbank	1,54	2021-09-24	-	14 040 000	14 040 000
Summa			2 300 000	55 015 000	57 315 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till 300 000
 Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 14 040 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 40 675 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 200 000
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 53 515 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	58 500 000	58 500 000
Summa	58 500 000	58 500 000

Not 10 Övriga skulder

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt	90	-
Summa	90	-

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	242 403	227 725
Upplupna räntekostnader	33 978	65 577
Upplupna arvodeskostnader	39 500	39 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 388	29 979
Summa	355 269	362 781

Underskrifter

Södertälje den

.....
Pierre Kouaib

.....
Razzouk Youssef

.....
Shazia Sadaf

.....
Mattias Karlsson

.....
Nadia Karolina Barsoum

.....
Ninous Chabo

Min revisionsberättelse har lämnats den

.....
Lena Zozulyak
BoRevision AB