

Årsredovisning
för
Brf Rönningeporten
769617-3504

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Rönningeporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 fastigheten Salem 27:1 i Salems kommun. Fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1995:1554). Arbete med att upprätta en underhållsplan fortgår, planen är inte färdigställd vid räkenskapsårets utgång.

Föreningen har sitt säte i Salems kommun.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2024, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Linda Wålinder, Ordförande

Fredrik Ljungblad

Hans Olsson

Magnus Buskas, kassör

Suppleant:

Anna Ekberg

Robin Ekdahl

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Sammanträden:

Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden under året.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Under räkenskapsåret har fem lägenheter överlåtits.

Föreningens fastighet

Fastigheten är ett flerbostadshus 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. Föreningen har 2 st installerade laddstolpar för elbil.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme och är fullvärdesförsäkrad.

Föreningen har kollektivt upphandlat och avtalat om bredband och TV via Telia vilket sänker hushållens månadskostnader.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. Upphandling sker av trädgårdsskötsel, trappstädning, hisservice samt service av fjärrvärmesystem. Föreningen har under 2024 ersatt befintlig ytterbelysning med ledbelysning.

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

Föreningen har under året utfört mindre underhålls- och reparationsåtgärder i fastigheten. Samtliga åtgärder har varit oförutsedda, bl.a. en vattenskada. Parallellt har en planerad analys av fastighetens dräningen genomförts.

Arbete med försäljning av del av parkeringen för nytt bostadshus fortgår men slutförande är beroende av fastställande av en ny detaljplan.

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 +73 tkr (+253 tkr).

Ingen justering av årsavgifterna har skett under 2024 men har höjts vid två tillfällen efter räkenskapsårets utgång, 1 januari 2025 med 5% och 1 april 2025 med ytterligare 5%. Primär anledning till avgiftshöjningarna under 2025 är för att finansiera investeringen i ny dränering och isolering av fastigheten vilket beräknas slutföras under 1:a halvåret 2025.

Underskott

Underskott av den löpande verksamheten ska finansieras genom höjning av årsavgifterna.

Underhållsåtgärder ska i första hand finansieras genom egna sparade medel men vid större åtgärder kan upptagande av nya fastighetslån bli aktuellt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 556	1 487	1 325	1 255
Resultat efter finansiella poster	-144	37	-35	42
Soliditet (%)	77	77	77	77
Kassalikviditet (%)	13	16	13	15
Årsavgift bostadsrätt bostad (kr/kvm)	642	623	547	524
Årsavgift bostadsrätt lokal (kr/kvm)	876	849	739	706
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 090	6 115	6 143	6 170
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 710	6 738	6 768	6 799
Sparande per kvm (kr/kvm)	38	133	95	136
Räntekänslighet (%)	10	11	12	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	249	219	216	193
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	68	69	72	73

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 synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet som annars skulle varit betydligt högre.

Av energikostnaderna så faktureras el, VA och värme vidare till lokalhyresgäster med 31.430 Kr (28.669 kr).

Förändringar i eget kapital

	Insatser/upp- låtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 239 000	749 140	-432 816	36 881	39 592 205
Disposition av föregående års resultat:			36 881	-36 881	0
Avsättning till fond		105 400	-105 400		0
Årets resultat				-144 481	-144 481
Belopp vid årets utgång	39 239 000	854 540	-501 335	-144 481	39 447 724

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-501 336
årets förlust	-144 481
	-645 817

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	105 400
i ny räkning överföres	-751 217
	-645 817

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 556 264	1 487 439
Övriga rörelseintäkter		108 875	98 093
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 665 139	1 585 532
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 048 732	-867 732
Övriga externa kostnader	4	-161 304	-142 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217 079	-216 577
Summa rörelsekostnader		-1 427 115	-1 227 107
Rörelseresultat		238 024	358 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 964	20 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 469	-341 856
Summa finansiella poster		-382 505	-321 544
Resultat efter finansiella poster		-144 481	36 881
Resultat före skatt		-144 481	36 881
Årets resultat		-144 481	36 881

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	49 875 436	50 085 364
Inventarier, verktyg och installationer	6	93 197	55 142
Summa materiella anläggningstillgångar		49 968 633	50 140 506
Summa anläggningstillgångar		49 968 633	50 140 506
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		911	19 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 921	25 254
Summa kortfristiga fordringar		30 832	44 820
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 473 750	1 493 152
Summa kassa och bank		1 473 750	1 493 152
Summa omsättningstillgångar		1 504 582	1 537 972
SUMMA TILLGÅNGAR		51 473 215	51 678 478

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

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	854 540	749 140
Summa bundet eget kapital	40 093 540	39 988 140

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-501 336	-432 816
Årets resultat	-144 481	36 881
Summa fritt eget kapital	-645 817	-395 935
Summa eget kapital	39 447 723	39 592 205

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	0	2 483 000
Summa långfristiga skulder		0	2 483 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	11 594 837	9 160 008
Leverantörsskulder		70 258	70 850
Skatteskulder		93 544	91 768
Övriga skulder		232	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		266 620	280 647
Summa kortfristiga skulder		12 025 491	9 603 273

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 473 214

51 678 478

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-144 481	36 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	217 079	216 577
Betald skatt	20 431	4 080

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

93 029 257 538

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-4 667	31 211
Förändring av leverantörsskulder	-592	-8 254
Förändring av kortfristiga skulder	-13 796	65 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73 974	345 600

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-45 206	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 206	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-48 170	-52 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 170	-52 552

Årets kassaflöde -19 402 293 048

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 493 152	1 200 104
Likvida medel vid årets slut	1 473 750	1 493 152

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifter per kvadratmeter för bostäder upplåtna med bostadsrätt (kr)

Årsavgifter avseende bostäder upplåtna med bostadsrätt dividerat med antal kvadratmeter

Årsavgifter per kvadratmeter för lokaler upplåtna med bostadsrätt (kr)

Årsavgifter avseende lokaler upplåtna med bostadsrätt dividerat med antal kvadratmeter

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter för bostäder och lokal	1 072 269	1 038 538
Hysesintäkter lokaler, inkl debiterad skatt, värme, VA och sopor	275 440	260 420
Intäkt p-platser och garage	124 859	131 673
Bredband	55 516	55 488
Fakturerade kostnader, pant- och överlåtelseavgifter mm	28 181	1 320
	1 556 265	1 487 439
Årsavgifternas fördelning på bostäder och lokaler		
Årsavgifter bostäder	1 003 926	972 313
Årsavgifter lokaler	68 340	66 227
	1 072 266	1 038 540

I årsavgiften ingår samtliga av föreningens kostnader förutom kostnad för bredband som debiteras utöver årsavgiften och ska vid beräkning av vissa nyckeltal räknas in i årsavgiften för bostäderna.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
Vinterunderhåll och trädgård	61 131	57 625
Städning	39 692	37 904
Service/besiktningar hiss	32 505	13 716
Övriga service avtal och besiktningar	24 096	3 150
El	129 529	107 651
Fjärrvärme	267 165	239 633
Vattenförbrukning	77 541	70 565
Sopor	29 108	25 816
Fastighetsförsäkring	37 561	32 837
Bredband	55 386	56 535
Fastighetsskatt	47 100	47 924
Inköp material och städmtl	20 969	3 614
	821 783	696 970
Reparationer		
Vattenskada	165 635	0
Övriga reparationer och underhåll	61 314	170 762
	226 949	170 762
Summa fastighetskostnader	1 048 732	867 732

Försäkringsersättning för vattenskada har erhållits med 108 tkr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga administrativa kostnader		
Ersättningar till revisor	17 500	15 000
Redovisningstjänster	48 390	48 480
Styrelsemöten	8 908	8 101
Övriga konsulttjänster	16 121	7 104
Övriga administrativa kostnader	14 532	12 377
	105 451	91 062
Styrelsekostnader		
Styrelsearvoden inkl arbetsgivaravgifter	55 853	51 735
	55 853	51 735
	161 304	142 797

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 456 946	52 456 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 456 946	52 456 946
Ingående avskrivningar	-2 371 582	-2 161 654
Årets avskrivningar	-209 928	-209 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 581 510	-2 371 582
Utgående redovisat värde	49 875 436	50 085 364

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 700	99 700
Inköp	45 206	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 906	99 700
Ingående avskrivningar	-44 558	-37 909
Årets avskrivningar	-7 151	-6 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 709	-44 558
Utgående redovisat värde	93 197	55 142

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
Skulder som betalas två till fem år efter balansdagen	0	2 483 000
	0	2 483 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,16	2025-04-30	2 496 000	2 509 000
Stadshypotek	3,25	2025-08-04	3 101 242	3 110 000
Stadshypotek	3,26	2025-07-30	2 553 310	2 575 344
Stadshypoek	3,48	2025-07-02	3 444 285	3 448 664
			11 594 837	11 643 008
Kortfristig del av långfristig skuld			11 594 837	9 160 008

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.

Denna klassificering påverkar vissa av föreningens nyckeltal negativt .

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 564 000	13 564 000
	13 564 000	13 564 000

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 594 837 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	2 483 000
	0	2 483 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 594 837	9 160 008
	11 594 837	9 160 008

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Linda Wålinder
Ordförande

Magnus Buskas

Fredrik Ljungblad

Hans Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Lilja
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.