



Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen Rönnlyckan i Rönninge

Org nr 769626-0780

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rönnyckan i Rönninge, med säte i Salem kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rönnyckan i Rönninge registrerades hos Bolagsverket den 19 mars 2013.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 november 2018.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Hasseln 11, Hasseln 13 och Hasseln 14 i Salem kommun. Föreningen består av 18 bostadsrätter i tre flerbostadshus i två våningar. Den totala boarean (BOA) är ca 1 003 kvm. Föreningen disponerar 18 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

7 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra. Varje bostadsrättshavare tecknar själv bostadsrättstillägg.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Nabolaget AB gällande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Madeleine Ring	
	David Vodovnik	Ledamot tom 2022-02-07
	Jaana Forsby	
	Jan-Henrik Rydstedt	
Suppleanter	Manal Abu Zarur	
	André Säfqvist	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tio (tio) protokollförda sammanträden. En extrastämma hölls den 20 juni 2021.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Johan Åkerblad Edward Flores
----------------	---------------------------------

Revisorer

BoRevision i Sverige AB med Magnus Emilsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 18 000 kronor exklusive sociala avgifter, fritt för styrelsen att fördela inom sig.

Avsättning till yttre fond

Enligt stadgarna skall ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastigheter årligen avsättas till fonden för yttre underhåll och om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 27 augusti 2020.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheterna helt befriade från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	2021	2020
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	31	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	32
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-4</u>	<u>-5</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	29	31

Under året har 3 (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020
Nettoomsättning	913	152
Resultat efter finansiella poster	-356	-4
Soliditet (%)	76,49	76,68
Resultat exkl avskrivningar	248	127
Fastighetslån/kvm, kr	13 415	13 483
Arsavgifter/kvm, kr	850	850

År 2020 speglar resultatet perioden efter avräkningsdagen, från den 1 november till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i förhållande till fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 364 250	10 659 250	4 180	0	-3 813	45 023 867
Disposition av föregående års resultat:				-3 813	3 813	0
Årets resultat					-356 485	-356 485
Belopp vid årets utgång	34 364 250	10 659 250	4 180	-3 813	-356 485	44 667 382

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 813
årets förlust	-356 485
	-360 298

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	18 146
i ny räkning överföres	-378 444
	-360 298

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	913 408	151 988
Summa rörelseintäkter		913 408	151 988
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-405 373	-20 372
Övriga externa kostnader	4	-77 895	-9 395
Personalkostnader	5	-33 441	0
Avskrivningar		-603 990	-100 664
Summa rörelsekostnader		-1 120 699	-130 431
Rörelseresultat		-207 291	21 557
Finansiella poster			
Räntekostnader		-149 194	-25 370
Summa finansiella poster		-149 194	-25 370
Resultat efter finansiella poster		-356 485	-3 813
Årets resultat		-356 485	-3 813

Resultaträkningen 2020 speglar perioden från den 1 november till den 31 december.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 808 846	58 412 836
Summa materiella anläggningstillgångar		57 808 846	58 412 836
Summa anläggningstillgångar		57 808 846	58 412 836
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		31 720	32 941
Övriga fordringar	7	511 951	237 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	42 258	34 905
Summa kortfristiga fordringar		585 929	305 291
Summa omsättningstillgångar		585 929	305 291
SUMMA TILLGÅNGAR		58 394 775	58 718 127

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 023 500	45 023 500
Fond för yttre underhåll		4 180	4 180
Summa bundet eget kapital		45 027 680	45 027 680
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 813	0
Årets resultat		-356 485	-3 813
Summa ansamlad förlust		-360 298	-3 813
Summa eget kapital		44 667 382	45 023 867
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	8 124 000	13 455 360
Summa långfristiga skulder		8 124 000	13 455 360
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 331 375	67 712
Leverantörsskulder		17 210	12 672
Skatteskulder		31 381	74 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	223 427	83 676
Summa kortfristiga skulder		5 603 393	238 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 394 775	58 718 127

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-356 485	-3 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		603 990	100 664
Förändring av skatt		-43 779	31 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		203 726	128 230
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-31 720	0
Förändring av kortfristiga fordringar		25 588	-47 202
Förändring av leverantörsskulder		4 538	12 672
Förändring av kortfristiga skulder		139 751	-26 292 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten		341 883	-26 199 104
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-29 613 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-29 613 659
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-67 697	11 064 072
Ökning av medlemsinsatser		0	44 183 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-67 697	55 247 572
Årets kassaflöde		274 186	-565 191
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		237 443	802 634
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		511 629	237 443

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår, förutom inköpspriset, även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme, grund	120 år
Inre underhåll	120 år
Stammar	50 år
Värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Balkonger	25 år
Rest, övrigt	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	852 528	142 088
Parkeringsplatser och garage	60 880	9 900
	913 408	151 988

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	30 896	5 146
Snöröjning och sandning	21 125	0
Reparationer	4 733	0
El	117 024	0
Vatten och avlopp	107 263	0
Avfallshantering	56 960	9 193
Försäkringskostnader	20 151	3 117
Teknisk förvaltning	17 513	2 917
Förbrukningsinventarier	19 818	0
Förbrukningsmaterial	9 649	0
Övriga driftskostnader	241	0
	405 373	20 373

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Föreningsstämma och möten	17 350	0
Revisionsarvode	12 750	2 500
Ekonomisk förvaltning	47 095	6 895
Övriga kostnader	700	0
	77 895	9 395

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	25 500	0
Sociala avgifter	7 941	0
	33 441	0

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	41 654 500	15 890 841
Inköp	0	25 763 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 654 500	41 654 500
Ingående avskrivningar	-100 664	0
Årets avskrivningar	-603 990	-100 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-704 654	-100 664
Ingående redovisat värde mark	16 859 000	13 009 000
Inköp	0	3 850 000
Utgående redovisat värde mark	16 859 000	16 859 000
Utgående redovisat värde	57 808 846	58 412 836

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	322	2
Avräkningskonto förvaltare	511 629	237 443
	511 951	237 445

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	15 367	12 467
Ekonomisk förvaltning	10 344	10 344
Medlemsskap i branschorganisation	4 420	0
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	12 127	12 094
	42 258	34 905

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske Bank	1,36	2022-12-31	5 331 375	5 399 072
Danske Bank	0,93	2025-12-30	8 124 000	8 124 000
- Kortfristig del av lån			-5 331 375	-67 712
			8 124 000	13 455 360

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 5 331 375 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 67 700 kr, varav 67 700 kr ingår i lån som förfaller

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	13 540 000	13 540 000
	13 540 000	13 540 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	411	414
Styrelsearvoden	12 000	0
Sociala avgifter	3 700	0
Revision	15 000	15 000
El	117 024	0
Avfallshantering	2 053	1 943
Förutbetalda avgifter och hyror	73 240	66 319
	223 428	83 676

Rönninge

Madeleine Ring

Jaana Forsby

Jan-Henrik Rydstedt

Manal Abu Zarur
I egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats

Magnus Emilsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB