

Årsredovisning
för
Brf Rönningeporten
769617-3504

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Rönningeporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Linda Wålinder, Ordförande

Anna Ekberg

Hans Olsson

Magnus Buskas, kassör

Suppleant:

Håcan Liberg

Robin Ekdahl

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Sammanträden:

Styrelsen har haft 12 st protokollförda sammanträden under året.

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 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 under året bara utfört mindre underhålls- och reparationsåtgärder i fastigheten. Samtliga åtgärder har varit oförutsedda.

Arbete med försäljning av del av parkeringen för nytt bostadshus fortgår.

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 +253 tkr.

Den 1 oktober 2023 höjde föreningen årsavgiften med 4,3%.

Föreningen har tre av fyra banklån som ska omförhandlas under 2024, samtliga dessa lån är redan anpassade till dagens räntenivåer och styrelsen räknar inte med att behöva höja avgifter pga av detta.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 487	1 325	1 255	1 245
Resultat efter finansiella poster	89	15	82	-231
Soliditet (%)	77	77	77	76
Kassalikviditet (%)	16	13	15	21
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	589	0	0	0
Årsavgift lokal (kr/kvm)	849	0	0	0
Genomsnittlig låneränta (%)	3	0	0	0
Skuldsättningar per kvadratmeter (kr)	6 738	0	0	0
Årsavgifterna andel av tol. intäkter	65	0	0	0
Sparande per kvadratmeter	133	0	0	0
Räntekänslighet	11	0	0	0
Enregikostnad per kvadratmeter	219	0	0	0

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.

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	-447 993	15 177	39 555 324
Disposition av föregående års resultat:			15 177	-15 177	0
Årets resultat				36 881	36 881
Belopp vid årets utgång	39 239 000	749 140	-432 816	36 881	39 592 205

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-432 816
årets vinst	36 881
	-395 935
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	105 400
i ny räkning överföres	-501 335
	-395 935

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 487 439	1 324 981
Övriga rörelseintäkter		98 093	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 585 532	1 324 981
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-867 732	-774 795
Övriga externa kostnader	4	-142 798	-179 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 577	-216 577
Summa rörelsekostnader		-1 227 107	-1 170 876
Rörelseresultat		358 425	154 105
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 312	797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 856	-139 725
Summa finansiella poster		-321 544	-138 928
Resultat efter finansiella poster		36 881	15 177
Resultat före skatt		36 881	15 177
Årets resultat		36 881	15 177

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

50 085 364

50 295 292

Inventarier, verktyg och installationer

6

55 142

61 791

Summa materiella anläggningstillgångar

50 140 506

50 357 083

Summa anläggningstillgångar

50 140 506

50 357 083

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

19 566

44 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 254

32 031

Summa kortfristiga fordringar

44 820

76 031

Kassa och bank

Bank

1 493 152

1 200 104

Summa kassa och bank

1 493 152

1 200 104

Summa omsättningstillgångar

1 537 972

1 276 135

SUMMA TILLGÅNGAR

51 678 478

51 633 218

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

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	749 140	749 140
Summa bundet eget kapital	39 988 140	39 988 140

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-432 816	-447 993
Årets resultat	36 881	15 177
Summa fritt eget kapital	-395 935	-432 816
Summa eget kapital	39 592 205	39 555 324

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	2 483 000	2 509 000
Summa långfristiga skulder		2 483 000	2 509 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	9 160 008	9 186 560
Leverantörsskulder		70 850	79 104
Skatteskulder		91 768	87 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 647	215 542
Summa kortfristiga skulder		9 603 273	9 568 894

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 678 478

51 633 218

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	36 881	15 177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	216 577	216 576
Betald skatt	4 080	480

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

257 538 232 233

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	31 211	-62 280
Förändring av leverantörsskulder	-8 254	9 195
Förändring av kortfristiga skulder	65 105	43 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	345 600	222 423

Finansieringsverksamheten

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

Årets kassaflöde

293 048 169 871

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 200 104	1 030 233
Likvida medel vid årets slut	1 493 152	1 200 104

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.

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.

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 (ggr)

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

	2023	2022
Årsavgifter totalt	1 038 538	904 452
Hysesintäkter lokaler, inkl debiterad skatt, värme, VA och sopor	260 420	225 759
Intäkt p-platser och garage	131 673	126 590
Bredband	55 488	55 488
Fakturerade kostnader, pant- och överlåtelseavgifter mm	1 320	12 691
	1 487 439	1 324 980
Årsavgifternas fördelning på bostäder och lokaler		
Årsavgifter bostäder	972 313	
Årsavgifter lokaler	66 227	
	1 038 540	

I årsavgiften ingår samtliga av föreningens kostnader förutom bredband som debiteras utöver årsavgiften.

Övriga rörelseintäkter avser försäkringsersättningar, reklamationer och elstöd.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
Vinterunderhåll och trädgård	57 625	93 188
Städning	37 904	44 301
Service/besiktningar hiss	13 716	15 725
Övriga service avtal och besiktningar	3 150	9 363
El	107 651	101 108
Fjärrvärme	239 633	231 263
Vattenförbrukning	70 565	79 506
Sopor	25 816	19 264
Fastighetsförsäkring	32 837	28 469
Bredband	56 535	63 168
Fastighetsskatt	47 924	43 844
Inköp material och städmtl	3 614	374
	696 970	729 573
Reparationer		
Övriga reparationer bostäder	0	15 333
Övriga reparationer och underhåll	170 762	29 889
	170 762	45 222
Summa fastighetskostnader	867 732	774 795

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övriga administrativa kostnader		
Ersättningar till revisor	15 000	13 750
Redovisningstjänster	48 480	46 243
Styrelsemöten	8 101	1 995
Övriga konsulttjänster	7 104	10 978
Advokat- och rättegångskostnader	0	40 218
Övriga administrativa kostnader	12 377	15 943
	91 062	129 127
Styrelsekostnader		
Styrelsearvoden inkl arbetsgivaravgifter	51 735	50 377
	51 735	50 377
	142 797	179 504

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 456 946	52 456 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 456 946	52 456 946
Ingående avskrivningar	-2 161 654	-1 951 726
Årets avskrivningar	-209 928	-209 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 371 582	-2 161 654
Utgående redovisat värde	50 085 364	50 295 292

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 700	99 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 700	99 700
Ingående avskrivningar	-37 909	-31 260
Årets avskrivningar	-6 649	-6 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 558	-37 909
Utgående redovisat värde	55 142	61 791

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
Skulder som betalas två till fem år efter balansdagen	2 483 000	0
	2 483 000	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,16	2025-04-30	2 509 000	2 535 000
Stadshypotek	4,75	2024-02-02	3 110 000	3 110 000
Stadshypotek	4,95	2024-01-02	2 575 344	2 601 896
Stadshypoek	4,95	2024-01-02	3 448 664	3 448 664
			11 643 008	11 695 560
Kortfristig del av långfristig skuld			9 160 008	9 186 560

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 564 000	13 564 000
	13 564 000	13 564 000

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 643 008 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 483 000	2 509 000
	2 483 000	2 509 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 160 008	9 186 560
	9 160 008	9 186 560

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

Linda Wålinder
Ordförande

Magnus Buskas

Anna Ekberg

Hans Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Lilja
Auktoriserad revisor