

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ronnebygården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Panda Mikael Ekvall	Ordförande
Elfrida Teresia Bergman	Ledamot
Lars Richard Jakob Bodén	Ledamot
Daniel Nilsson	Ledamot

Malin Åsa Susanna Nilsson	Suppleant
Lars Anders Stefan Wulff	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bertil Kastberg	Ordinarie Intern	
Anders Eriksson	Suppleant Intern	intern

Valberedning

Sara Kapusta
Erika Stålbom

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Planeten 3	1936	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

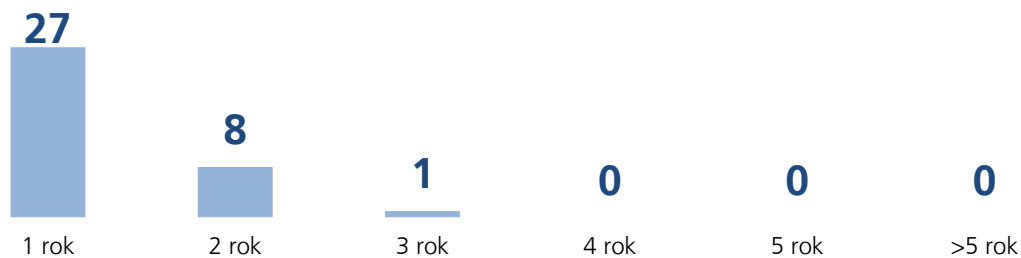
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 749 m², varav 1 716 m² utgör boyta och 33 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hundtrimning	33 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Trädgårdsrum
Cykelgarage
Snickarverkstad
Biosalong
Övernattningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
byte av tvättmaskin och torktumlare	2021
översyn av ventilationssystem tvättstuga	2020
Relining av ventilationskanaler	2019
Renovering och ommålning av fönster och fönsterkarmar	2018
Trapphus - renovering	2014
Tak - totalrenovering	2011
Reglercentral - utbytt	2008
Vattenstammar - rörstamsrenovering	2006
Avloppsstammar - rörstamsrenovering	2006
Fönster - underhållsmålning	2003
Gård - förnyad	1994
Balkonger - utbytta	1993
Värmeanläggning - utbytt	1993
Fasad - utbytt	1993
El - totalrenovering	1993

Planerat underhåll	År
Omfogning skorsten	2022
byte av grind till gården	2022
Rensning av dagvattenledningar	2022
Ljuddämpning till trapphus	2022
översyn av belysning i allmänna utrymmen	2022
Målning av delar av tvättstugan och bion	2022
översyn av låssystem ytterdörrar	2023
Renovering av yttre källargång	2023
Passersystem	2023

Förvaltning	
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.	

Leverantör	Avtal
SBC	Ekonomisk och teknisk förvaltning

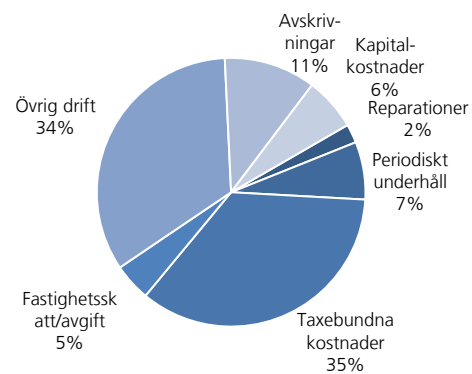
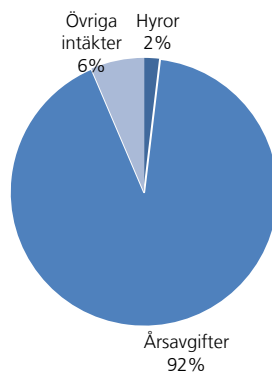
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	850 399	515 787
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 427 137	1 506 505
Finansiella intäkter	187	39
Ökning av kortfristiga skulder	10 571	0
	1 437 895	1 506 544
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 019 314	867 448
Finansiella kostnader	78 943	95 580
Ökning av kortfristiga fordringar	348	2 488
Minskning av långfristiga skulder	162 072	171 072
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 343
	1 260 677	1 171 932
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 027 617	850 399
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	177 218	334 613

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	763	757	755	749
Hyror/m ² hyresrättsyta	820	820	820	820
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 571	3 665	3 765	3 865
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	28	29
Värmekostnad/m ² totalyta	155	140	146	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	39	40	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	55	55	55
Soliditet (%)	45	43	41	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	193	406	-383	-1 232
Nettoomsättning (tkr)	1 413	1 425	1 394	1 318

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 716 m² bostäder och 33 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	47 725	0	0	47 725
Uppskrivningsfond	4 770 000	0	0	4 770 000
Fond för yttre underhåll	422 950	221 000	-19 050	221 000
S:a bundet eget kapital	5 240 675	221 000	-19 050	5 038 725
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-221 482	-221 000	425 022	-425 504
Årets resultat	193 387	193 387	-405 972	405 972
S:a ansamlad förlust	-28 094	-27 613	19 050	-19 532
S:a eget kapital	5 212 581	193 387	0	5 019 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	193 387
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-481
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 000
summa balanserat resultat	-28 094

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	86 049
att i ny räkning överförs	57 955

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 413 434	1 424 697
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 703	81 808
Summa rörelseintäkter		1 427 137	1 506 505
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-882 100	-688 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 080	-120 648
Personalkostnader	Not 6	-72 135	-58 742
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-135 679	-137 543
Summa rörelsekostnader		-1 154 993	-1 004 991
RÖRELSERESULTAT		272 144	501 514
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 943	-95 580
Summa finansiella poster		-78 756	-95 541
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		193 387	405 972
ÅRETS RESULTAT		193 387	405 972

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	10 544 541	10 680 220
Summa materiella anläggningstillgångar	10 544 541	10 680 220
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 544 541	10 680 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	172	112
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 051 691	874 185
Summa kortfristiga fordringar	1 051 863	874 297
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 051 863	874 297
SUMMA TILLGÅNGAR	11 596 404	11 554 517

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 725	47 725
Uppskrivningsfond		4 770 000	4 770 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	422 950	221 000
Summa bundet eget kapital		5 240 675	5 038 725
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-221 482	-425 504
Årets resultat		193 387	405 972
Summa ansamlad förlust		-28 094	-19 532
SUMMA EGET KAPITAL		5 212 581	5 019 193
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 968 442	3 242 514
Summa långfristiga skulder		5 968 442	3 242 514
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	159 072	3 047 072
Leverantörsskulder		53 698	27 596
Skatteskulder		4 920	4 258
Övriga skulder		1 428	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	196 263	213 884
Summa kortfristiga skulder		415 381	3 292 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 596 404	11 554 517

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	72 år	72 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 308 456	1 298 867
Hyror lokaler	27 048	27 048
Bredbandsintäkter	75 168	75 168
Avgift andrahandsuthyrning	2 777	23 610
Öresutjämning	-15	3
	1 413 434	1 424 697

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	69 510
Återbäring försäkringsbolag	0	1 318
Övriga intäkter	13 703	10 980
	13 703	81 808

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 926	33 094
	Fastighetsskötsel beställning	938	3 356
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 925	19 961
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 137	2 650
	Snöröjning/sandning	42 639	3 260
	Städning entreprenad	5 063	3 656
	Myndighetstillsyn	5 346	0
	Bevakning	3 040	0
	Gård	31 897	1 832
	Serviceavtal	0	2 950
	Förbrukningsmateriel	5 879	2 707
	Störningsjour och larm	0	1 910
	Fordon	215	209
		154 005	75 585
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	2 299
	Tvättstuga	4 504	3 127
	Lås	3 641	2 688
	VVS	19 620	3 003
	Ventilation	925	0
	Bredband	0	5 453
	Fönster	0	2 850
		28 690	19 420
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	86 049	19 050
		86 049	19 050
	Taxebundna kostnader		
	El	41 507	40 661
	Värme	270 740	244 045
	Vatten	73 826	68 452
	Sophämtning/renhållning	46 880	44 236
		432 953	397 394
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 744	21 944
	Kabel-TV	100 815	100 618
	Bredband	1 500	0
		125 059	122 562
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 344	54 048
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	882 100	688 059

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 564	306
	Tele- och datakommunikation	759	800
	Juridiska åtgärder	0	36 750
	Inkassering avgift/hyra	512	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 438	16 250
	Föreningskostnader	578	997
	Styrelseomkostnader	2 023	1 585
	Fritids- och trivselkostnader	2 243	2 393
	Förvaltningsarvode	32 814	49 559
	Administration	2 774	3 559
	Korttidsinventarier	0	8 449
	Konsultarvode	5 375	0
		65 080	120 648
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 300	28 800
	Löner	20 000	17 000
	Sociala kostnader	15 835	12 942
		72 135	58 742
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	135 679	137 543
		135 679	137 543

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 601 822	14 601 822
	Utgående anskaffningsvärde	14 601 822	14 601 822
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 921 602	-3 784 059
	Årets avskrivningar enligt plan	-135 679	-137 543
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 057 281	-3 921 602
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 544 541	10 680 220
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 770 000	4 770 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 738 000	12 738 000
	Taxeringsvärde mark	10 744 000	10 744 000
		23 482 000	23 482 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 200 000	23 200 000
	Lokaler	282 000	282 000
		23 482 000	23 482 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	24 074	23 786
	Klientmedel hos SBC	400 439	850 399
	Räntekonto hos SBC	627 179	0
		1 051 691	874 185
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	221 000	221 000
	Reservering enligt stadgar	221 000	221 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-19 050	-221 000
	Vid årets slut	422 950	221 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,300 %	206 514	261 586	2025-09-30
Handelsbanken	1,100 %	3 036 000	3 102 000	2024-12-01
Handelsbanken	1,530 %	1 748 000	1 786 000	2025-12-01
Handelsbanken	1,080 %	1 137 000	1 140 000	2024-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 127 514	6 289 586	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-159 072	-3 047 072	
		5 968 442	3 242 514	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 332 154 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	7 040 000	7 040 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	47 600	47 300
Sociala avgifter	14 956	14 860
Ränta	8 106	10 122
Avgifter och hyror	122 561	141 602
Security Assistance Syd AB	3 040	0
	196 263	213 884

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2022

Anders Panda Mikael Ekvall
Ordförande

Elfrida Teresia Bergman
Ledamot

Lars Richard Jakob Bodén
Ledamot

Daniel Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Bertil Kastberg
Intern revisor