

Brf Rönnbäret



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Rönnbäret

716421-5753

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Rönnbäret (716421-5753) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-05-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-01. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Rönnen 7 i Stockholms kommun, omfattande adressen Karlavägen 16 / Rådmansgatan 15. Rönnen 7 byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	Lägenheter, bostadsrätt	2 360
1	Lokaler, bostadsrätt	368
1	Lokaler, hyresrätt	38
2	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-10. På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Karl Mikael Cakste	Ordförande
Douglas Lindahl	Kassör
Charlotte Severin Palme	Ledamot
Carl-Johan Foss	Ledamot
Christina Attevik	Suppleant
Berth Brodd	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Charlotte Severin Palme, Douglas Lindahl, Carl-Johan Foss, Karl Mikael Cakste och Christina Attevik.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Eva Yng.

Valberedningen har utgjorts av Cecilia Liska och Karin Bruhn-Möller.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Ombyggnad av soprum för att möjliggöra sopsortering. Besiktning av tak.
2021	Renovering av bostadsrättsföreningens båda hissar. Ny torktumlare i tvättstugan.
2021-	Reparation av mindre läckage tak. Ny torktumlare till tvättstugan.
2020-	Renovering av gårdsfasad. Totalrenovering av samtliga balkonger. Hela kostnaden tas på årets resultat.
2019-	Uppförande av kompletterande säkerhetsanordning på taket gällande skorstenar.
2018-	Målning av plåttak. Stamspolning. Ny tvättmaskin.
2017-	Justering av värmesystemet med byte av samtliga stamventiler. Bättringsmålning av fönster.
2015-	Reparation av redskapsförråd. Totalrenovering av gård med nytt bjälklag och stenläggning.
2014-2015	Installation av bergvärme
2013-	Renovering av tvättstuga, ny tvättmaskin och torktumlare, Renovering av trapphus. Byte av säkerhetsdörrar till källare. Installation av bredband.
2012-	Trädäck och trädgårdsmöbler till gården
2011-	Byte av gårdsdörrar, värmeslingor och snöskydd tak
2010-	Renovering målning av garage
2009-	Målning av fönster och renovering av balkongdörrar
2008-	Målning av plåttak
2004-	Reparation/renovering av hissen Rådmansgatan
1999-2000	Fasadrenovering
1998-	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Inga större åtgärder är planerade

Årsavgifter

Under 2023 planerar föreningen ingen avgiftsförändring under förutsättning att budget beträffande el- och räntekostnader hålls.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 30 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 30 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Driftoptimering	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 309	1 283	1 279	1 257
Resultat efter fin. poster (tkr)	-151	-1 021	-1 646	-122
Soliditet (%)	82,5	83,3	84,3	98,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	13 511 642	8 175 454	1 073 682	-10 750 909	-1 021 448	10 988 421
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			277 047	-277 047		
Balanseras i ny räkning				-1 021 448	1 021 448	
Årets resultat					-151 327	-151 327
Belopp vid årets utgång	13 511 642	8 175 454	1 350 729	-12 049 404	-151 327	10 837 094

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-12 049 404
Årets resultat	-151 327
Totalt	-12 200 731
Avsättning till yttre fond	417 879
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-12 618 610
Summa	-12 200 731

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 308 521	1 283 332
Övriga rörelseintäkter	3	180	2 420
Summa rörelseintäkter		1 308 701	1 285 752
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 155 681	-2 005 716
Övriga externa kostnader	5	-43 781	-44 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 821	-239 853
Summa rörelsekostnader		-1 439 283	-2 290 157
Rörelseresultat		-130 582	-1 004 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 224	2 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 969	-19 355
Summa finansiella poster		-20 745	-17 043
Resultat efter finansiella poster		-151 327	-1 021 448
Resultat före skatt		-151 327	-1 021 448
Årets resultat		-151 327	-1 021 448

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 785 906	12 007 359
Inventarier, maskiner och installationer	7	96 987	115 355
Summa materiella anläggningstillgångar		11 882 893	12 122 714
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		11 885 693	12 125 514
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	595 918	419 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 128	83 343
Summa kortfristiga fordringar		680 046	502 949
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	564 236	560 495
Summa kassa och bank		564 236	560 495
Summa omsättningstillgångar		1 244 282	1 063 444
SUMMA TILLGÅNGAR		13 129 975	13 188 958

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 511 642	13 511 642
Fond för yttre underhåll		1 350 729	1 073 682
Upplåtelseavgifter		8 175 454	8 175 454
Summa bundet eget kapital		23 037 825	22 760 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 049 404	-10 750 909
Årets resultat		-151 327	-1 021 448
Summa fritt eget kapital		-12 200 731	-11 772 357
Summa eget kapital		10 837 094	10 988 421
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	850 000	890 000
Summa långfristiga skulder		850 000	890 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	1 040 000	1 040 000
Leverantörsskulder		86 480	67 446
Skatteskulder		22 487	6 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		293 914	196 201
Summa kortfristiga skulder		1 442 881	1 310 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 129 975	13 188 958

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Bergvärme	2-6,7%	(2-6,7%)
Undercentral	4%	(4%)
Hiss, bredband	10%	(10%)
Inventarier, maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 033 304	1 032 443
Hyror	275 197	250 850
Övriga hyresintäkter	20	39
	1 308 521	1 283 332

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	180	2 420
Summa	180	2 420

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	96 055	99 277
Städning	-	275
Tillsyn, besiktning, kontroller	36 238	26 671
Trädgårdsskötsel	11 261	-
Snöröjning	7 955	14 049
Reparationer	38 865	73 807
El	290 392	203 098
Uppvärmning	79 596	66 301
Vatten	42 597	32 704
Sophämtning	29 603	38 196
Försäkringspremie	59 190	62 517
Avgäld	1 254	3 658
Fastighetsavgift bostäder	33 418	32 098
Fastighetsskatt lokaler	102 930	81 490
Övriga fastighetskostnader	22 104	3 325
Kabel-tv/Bredband/IT	92 911	80 431
Förvaltningsarvode ekonomi	62 046	60 592
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	180	6 658
Juridiska åtgärder	-	5 000
Övriga externa tjänster	8 972	7 943
	1 015 567	898 090
Underhåll		
Ventilation	6 250	23 438
Hissar	89 005	1 049 125
Stambyte	20 250	-
Byggnad	24 609	-
Fönster	-	35 063
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 155 681	2 005 716

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	-	24
Konsultarvode	12 500	2 250
Besiktnings- och utredningskostnader	-	20 876
Revisionarvode	31 281	21 438
Summa	43 781	44 588

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	8 171 013	8 171 013
-Ombyggnad	2 196 721	2 196 721
-Mark	6 315 595	6 315 595
	16 683 329	16 683 329
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 675 970	-4 454 517
-Årets avskrivning enligt plan	-221 453	-221 453
	-4 897 423	-4 675 970
Redovisat värde vid årets slut	11 785 906	12 007 359
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 693 000	26 949 000
Mark	102 600 000	65 400 000
	139 293 000	92 349 000
Bostäder	129 000 000	84 200 000
Lokaler	10 293 000	8 149 000
	139 293 000	92 349 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	590 210	554 791
-Nyanskaffningar	-	35 419
	590 210	590 210
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-474 855	-456 455
-Årets avskrivning enligt plan	-18 368	-18 400
	-493 223	-474 855
Redovisat värde vid årets slut	96 987	115 355

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 067	4 433
Avräkningskonto Fastighetsägarna	589 851	415 173
	595 918	419 606

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	564 236	560 495
Summa	564 236	560 495

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Konvertering/ Slutbetalning	Räntesats 2022-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek		3,09%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2025-03-30	0,99%	890 000	-40 000	930 000
			1 890 000	-40 000	1 930 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 040 000		-1 040 000
			850 000		890 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån redovisas därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala detta lån inom 12 månader, men däremot att amortera 40 000 kr under år 2023.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 650 000	3 650 000
Summa ställda säkerheter	3 650 000	3 650 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm datum enligt digital signering

Karl Mikael Cakste

Douglas Lindahl

Charlotte Severin Palme

Carl-Johan Foss

Bert Brodd

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Eva Yng
Av föreningen vald auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.