

## ÅRSREDOVISNING

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

Styrelsen vill inledningsvis framföra sitt tack till föreningens medlemmar för det år som gått och tacka för det erhållna förtroendet.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus Vallentuna-Rickeby 1:224 upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-12-28. Föreningens nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket. Föreningens organisationsnummer 716000-0753.

### Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Fastighetens taxeringsvärde är 68.336.000 kr., varav 45.672.000kr. avser byggnader.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnaderna färdigställdes år 1965 och består av fyra flerbostadshus.

Byggnadernas yta är enligt taxeringsbeskedet 4.798 kvadratmeter lägenhetsyta och 385 kvadratmeter lokalyta.

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

### Förvaltning

#### Namn

Jan Forssell

Mikael Baecklund, Företagsgruppen Sweden AB

#### Leverantör

Fastighetsskötsel

Adjungerad kassör

### Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen uppgår till 82 st och antal bostadsrättslägenheter uppgår till 76 st. Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift uttas enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Adam Forsberg	Ordförande	Linnea Åkerblom	Suppleant
Anne Perslid Jönsson	Ledamot (Tom. oktober)		
Lars Henrik Andrén	Ledamot		
Ellinor Lundqvist	Ledamot		
Jamie Ahlström	Ledamot		

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Styrelsearvode har under året utgått med 140 000 kr

**Revisor**

Jan-Erik Forsberg, JEF Holding AB

Ordinarie revisor.

**Valberedning**

Hanna Jansson och Iréne Johansson

**Stämman**

Ordinarie årsstämma hölls den 20 maj 2021.

**Väsentliga händelser under verksamhetsåret.**

Renovering tvättstuga inkluderat energibesparande maskiner. Energideklaration genomförd (OVK Center).  
 Byte av belysning till rörelsesensor i källargångarna. Anskaffning ny underhållsplan (K&B förvaltning).  
 Fullföljande av fönsterprojektet med felavhjälpning samt tvåårs-service (Fog&Fönster)  
 Nyinstallation av passersystem inkluderat porttelefoner (Sectragon).  
 Asfaltering av söndrad gräsyta framför hus B samt underhållsmålning av källarnedgångar hus C + D.  
 Diverse reparationer, förbättringsarbeten och underhåll i fastigheten som i huvudsak utförts.  
 av styrelsen (Adam Forsberg). Adventsfirande hölls för föreningens boende i slutet av november.

**Verksamhetsplan för 2022.**

Presentation/genomgång av underhållsplanen för medlemmarna.  
 Genomföra byte av kallvattenrör samt systemet för varmvattencirkulationen.  
 Skyddsrummen, besiktning samt åtgärd. Byta ut armaturen för trädgårdsbelysningen på A/B-gården.  
 Radonmätning. Byte av belysning i trapphusen till ljus-/rörelsesensor. Nya/större skyltskåp i entréerna.  
 Underhållsarbeten som spolning av dagvattenbrunnar enligt underhållsplan.  
 Vår- eller försommarfest är planerad för föreningens boende.

**Nyckeltal/flerårsöversikt**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	3 468 986	3 406 382	3 374 135	3 377 115
Resultat efter finansiella poster	-58 950	758 294	-5 272 415	451 018
Soliditet	63,9%	64,9%	63,6%	31,3%
Rörelsekostnader	3 546 019	2 480 170	8 479 892	2 771 148
Banklån	11 348 491	11 476 491	11 574 491	9 630 491
Räntekostnader	149 417	167 918	166 658	154 949
Årets resultat	-58 950	758 294	-5 272 415	451 018
Räntekänslighet	3,27	3,37	3,43	2,85
Lån/kvadratmeter bostadsarea	2 365	2 392	2 412	2 007
Avgift/kvadratmeter bostadsarea	657	649	641	641

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning = Årsavgifter och hyresintäkter.

Soliditet = Justerat eget kapital/balansomslutning.

Räntekänslighet = Banklån i förhållande till nettoomsättningen.

**Eget kapital**

	Grundavgifter	Uppskrivnings- fond	Fond för fastighetsunderhåll	Fritt eget kapital	Summa
Årets förändringar av eget kapital					
Belopp vid årets ingång	517 331	21 939 000	0	-363 568	22 092 763
Avsatt enligt årsstämma			205 008	-205 008	0
					0
Årets resultat				-58 950	-58 950
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>517 331</b>	<b>21 939 000</b>	<b>205 008</b>	<b>-627 526</b>	<b>22 033 813</b>



**Förslag till resultatdisposition**

Till stämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa**2021 12 31

-568 575

-58 950

-627 525

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll

-205 008

att i ny räkning överförs

-832 533

Beträffande föreningens resultat och ställning, hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar.

## RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter Hyror m.m.		3 468 986	3 406 382
Övriga intäkter (Försäkringsersättning fönsterprojektet)		167 500	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 636 486</b>	<b>3 406 382</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader för fastigheter		-2 914 915	-1 863 854
Övriga externa kostnader	2	-129 155	-118 433
Personalkostnader	3	-213 007	-208 258
Avskrivning byggnader	4	-129 479	-129 479
Avskrivning övriga anläggningar	5,6	-159 463	-160 146
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 546 019</b>	<b>-2 480 170</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>90 467</b>	<b>926 212</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 417	-167 918
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149 417</b>	<b>-167 918</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-58 950</b>	<b>758 294</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-58 950</b>	<b>758 294</b>

## BALANSRÄKNING

<b>Tillgångar</b>	Tilläggs- upplysningar	<b><u>2021 12 31</u></b>	<b><u>2020 12 31</u></b>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	7 889 518	8 018 997
Mark		22 664 000	22 664 000
Markanläggningar	5	102 057	124 786
Övriga anläggningar	6	2 105 588	1 977 547
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 761 163</b>	<b>32 785 330</b>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Övriga fordringar		168 538	3317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 713	73 241
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>245 251</u>	<u>76 558</u>
Kassa, Post och Bank		1 465 620	1 175 431
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 710 871</b>	<b>1 251 989</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>34 472 034</u></b>	<b><u>34 037 319</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		<b><u>2021 12 31</u></b>	<b><u>2020 12 31</u></b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundavgifter		517 331	517 331
Uppskrivningsfond		21 939 000	21 939 000
Fonder för fastighetsunderhåll		205 008	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>22 661 339</u>	<u>22 456 331</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-568 575	-1 121 862
Årets resultat		-58 950	758 294
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-627 525</u>	<u>-363 568</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 033 814</b>	<b>22 092 763</b>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 220 491	11 402 491
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 220 491</b>	<b>11 402 491</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av banklån	7	128 000	74 000
Leverantörsskulder		481 259	29 806
Övriga skulder		53 742	49 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		554 728	388 286
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 217 729</b>	<b>542 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>34 472 034</u></b>	<b><u>34 037 319</u></b>



## Tilläggsupplysningar

### 1. Värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar, BFNAR 2016:10, årsredovisning för mindre företag.

### Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

<b>2. Övriga kostnader</b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
<u>Arvode till Revisor</u>	13 417	16 187
<b>3. Personalkostnader</b>		
<u>Arvoden till förtroendevalda</u>		
Styrelse	140 000	159 200
Övriga arvoden	22 000	15 000
Sociala avgifter enligt lag	49 707	33 428
<b>Totala löner, ersättningar och sociala avgifter</b>	<b><u>211 707</u></b>	<b><u>207 628</u></b>

### Tilläggsupplysningar till balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden, på 100år.

<b>4. Byggnader, skrivs av enligt plan på 100 år</b>	<b><u>2021 12 31</u></b>	<b><u>2020 12 31</u></b>
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	12 948 243	12 948 243
Årets investering	0	0
Utgående anskaffningsvärde för kvarvarande byggnader	<u>12 948 243</u>	<u>12 948 243</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 929 246	-4 799 767
Årets avskrivningar på kvarvarande byggnader	-129 479	-129 479
Utgående avskrivningar enligt plan på kvarvarande byggnader	<u>-5 058 725</u>	<u>-4 929 246</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan för kvarvarande byggnader</b>	<b>7 889 518</b>	<b>8 018 997</b>

### 5. Markanläggningar

Har skrivits av enligt plan på 20 år.

Anskaffningsvärden	<b><u>2021 12 31</u></b>	<b><u>2020 12 31</u></b>
Ingående anskaffningsvärde	513 219	513 219
Årets investering	0	0
Utgående anskaffningsvärde för kvarvarande markanläggningar	<u>513 219</u>	<u>513 219</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-388 433	-362 773
Årets avskrivningar på kvarvarande markanläggningar	-22 729	-25 660
Utgående avskrivningar enligt plan på kvarvarande markanläggningar	<u>-411 162</u>	<u>-388 433</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan för markanläggningar</b>	<b>102 057</b>	<b>124 786</b>

**6. Övriga anläggningar**, har skrivits av enligt plan på 10 - 33 år

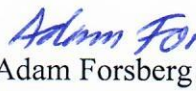
	<u>2021 12 31</u>	<u>2020 12 31</u>
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 653 929	3 653 929
Årets investering	264 775	
Utgående anskaffningsvärde för kvarvarande om- och tillbyggnader	<u>3 918 704</u>	<u>3 653 929</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 676 382	-1 541 896
Årets avskrivningar på kvarvarande övriga anläggningar	-136 734	-134 486
Utgående avskrivningar enligt plan på kvarvarande övriga anläggningar	<u>-1 813 116</u>	<u>-1 676 382</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan för övriga anläggningar</b>	<b>2 105 588</b>	<b>1 977 547</b>

**7. Övriga skulder till kreditinstitut**

	Ränteändringsdag	Räntesats. %	Skuld
Stadshypotek	2022-04-07	0,95	300 000
Stadshypotek	2024-12-01	1,08	2 450 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,29	1 250 000
Stadshypotek	2022-03-01	1,49	1 455 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,02	2 362 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,15	1 591 491
Stadshypotek	2023-06-01	1,15	<u>1 940 000</u>
Totalt			11 348 491
Lån som räntevillkorsändras nästa år			3 046 491
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			10 708 491

**8. Ställda panter**                      Fastighetsinteckningar                      11 615 000 kr

Vallentuna den 29 mars 2022


  
Adam Forsberg  
Styrelseordförande

  
Lars Henrik André

  
Jamie Ahlström

  
Ellinor Lundqvist

Min revisionsberättelse har avgivits 27 / 4 2022

  
Jan-Erik Forsberg  
Av föreningens årsmöte vald revisor



# JEF Holding AB

## Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i BRF Rönnen

Org.nr 716000-0753


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rönnen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 April 2022

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor