

Årsredovisning
för
Brf Rynningeåsen
769627-2587

Räkenskapsåret
2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Rynningeåsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rynningeåsen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Kompaniet 2 och Kompaniet 28 med adress Vallare Walls gata, Pionjärgatan samt Hindergårdsgatan. Inflyttning skedde under mitten av 2019. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-27.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Niclas Bränn	Ordförande
Marie Cesares Olsson	Ledamot
Lena Gunnarsson	Ledamot
Kristian Starck	Ledamot
Alexander Wikdahl	Ledamot
Malin Rilde	Ledamot
Anne Englund	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2022
2023
2023
2022
2022
2022
2023

Styrelsesuppleanter

Ellen Ljungberg	Suppleant
Bengt Eriksson	Suppleant
Victoria Hydén Persson	Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2022
2022
2022

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 16 st (11) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB
-----------	---------------

Valda t.o.m. årsstämman

2022



Fastigheter

Föreningens byggnad består av 64 bostadsrättslägenheter i en huskropp med sex trappuppgångar i fyra våningar. På fastighetens innergård finns en separat byggnad för lägenhetsförråd, poolteknik och mindre cykelrum. Under bostadshuset finns källarplan med parkering och teknikutrymmen. På innergården finns det en gemensam utomhuspool med tillhörande trädäck. Inom bostadshuset finns två verksamhetslokaler.

Fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning, Örebro Olaus Petri GA:17, för torget norr om fastigheterna och där övriga andelsägare är fastighetsägare i närområdet. Föreningen har 12/37 andelar och syftet med gemensamhetsanläggning är att tillhandahålla parkeringsplatser för bilar till andelsägarna.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	9 st
3 rum och kök	25 st
4 rum och kök	18 st
5 rum och kök	6 st

Total tomtarea	3 415 kvm
Total bostadsarea	5 011 kvm
Total lokalarea	96 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
HSB Mälardalarna
E.ON
Telia
KONE
TS Lokalvård
Ragn Sells
Örebro Kommun
Bostadsrätterna
Lås & Säkerhet
Hörmann

Ekonomisk förvaltning
SBA, poolskötsel, snö, halkbekämpning
El och fjärrvärme
Kabel-TV, bredband, IP-telefoni, porttele
Hisservice och reparationer
Lokalvård/städning
Sophantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering
Rådgivning/information
Entréer/dörrar
Garageportar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 104 759 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Föreningen har inte ändrat årsavgifterna sedan den ursprungliga ekonomiska plan som upprättades vid tillkomsten av bostadsrättsföreningen. Det kommer heller inte ske någon höjning av årsavgifterna under 2022. Utöver årsavgift tillkommer individuell debitering av vatten och el (IMD).

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan. Avsättning till yttre underhållsfond görs i enlighet med ekonomisk plan.

Övriga händelser

Under året har en del garantiärenden åtgärdats i samband med 2-årsbesiktning som ägde rum. Styrelsen har skickat in bygglovsansökan om uppförande/inglasning av balkong samt uteplats. I övrigt bara mindre reparationer och underhåll på fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	102
Under året avgående medlemmar	17
Under året tillkommande medlemmar	20
Medlemmar vid årets slut	105

Under året har 12 (21) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 141	4 163	1 847
Resultat efter finansiella poster	-105	379	59
Soliditet (%)	70	70	70
Balansomslutning	230 096	230 943	231 076

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Observera att föreningen inte var verksam under hela 2019 så jämförelser kan vara bristfälliga.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2020-12-31	161 480 000	300 000	-241 093	379 129
Balansering fg. års resultat			379 129	-379 129
Årets avs. till yttre fond		204 000	-204 000	
Årets resultat				-104 759
Eget kapital 2021-12-31	161 480 000	504 000	-65 964	-104 759

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	138 036
Årets avs till uh fond	-204 000
årets förlust	-104 759
	-170 723
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-170 723
	-170 723 <i>Hex</i>

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 141 463	4 162 867
Övriga rörelseintäkter	3	6 417	45 684
Summa rörelseintäkter		4 147 880	4 208 551
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 555 216	-1 092 311
Övriga externa kostnader	5	-348 977	-320 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 507 692	-1 507 692
Summa rörelsekostnader		-3 411 885	-2 920 120
Rörelseresultat		735 995	1 288 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-840 754	-909 458
Summa finansiella poster		-840 754	-909 302
Resultat efter finansiella poster		-104 759	379 129
Årets resultat		-104 759	379 129 <i>KAC</i>

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

226 653 770

228 161 462

Summa materiella anläggningstillgångar

226 653 770

228 161 462

Summa anläggningstillgångar

226 653 770

228 161 462

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

133 042

351 977

Övriga fordringar

7

4 921

251 289

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

191 134

158 631

Summa kortfristiga fordringar

329 097

761 897

Kassa och bank

Kassa och bank

9

3 112 931

2 019 856

Summa kassa och bank

3 112 931

2 019 856

Summa omsättningstillgångar

3 442 028

2 781 753

SUMMA TILLGÅNGAR

230 095 798

230 943 215 *Å*

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		161 480 000	161 480 000
Fond för yttre underhåll		504 000	300 000
Summa bundet eget kapital		161 984 000	161 780 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-65 964	-241 093
Årets resultat		-104 759	379 129
Summa fritt eget kapital		-170 723	138 036

Summa eget kapital		161 813 277	161 918 036
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	20 738 500	67 390 500
Summa långfristiga skulder		20 738 500	67 390 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	46 652 000	690 000
Leverantörsskulder		166 404	131 744
Aktuella skatteskulder		67 480	235 200
Övriga skulder	12	99 687	39 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	558 450	538 121
Summa kortfristiga skulder		47 544 021	1 634 679

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 095 798	230 943 215 
---------------------------------------	--	--------------------	--

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

<i>Tillgång</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar kan avsättning också göras enligt underhållsplan om en sådan finns upprättad.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital dividerat med summa tillgångar. Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. *AW*

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hysesintäkter p-plats/garage	386 115	386 400
Årsavgifter	3 261 099	3 261 132
Hysesintäkter lokaler	112 900	112 900
Vatten, fast avgift	16 308	9 855
Varmvatten, rörlig avgift	117 747	152 224
Kallvatten, rörlig avgift	70 817	61 512
El-avg rörl momspl	174 888	178 484
Pant- och överlåtelseavgifter	1 160	0
Påminnelseavg/inkassoavg	429	360
	4 141 463	4 162 867

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Ersättning Kärnhem uteplats/pool	0	15 000
Försäkringsersättning	0	30 684
Ersättning avseende räntekostnader	6 417	0
	6 417	45 684

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Entrepredkostnad städ	28 842	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 759	6 162
Hissbesiktning	7 860	7 620
Serviceavtal	82 362	3 938
Snöröjning och sandning	7 305	0
Rep gemensamma utr	36 656	92 699
Rep hiss	5 499	51 800
Driftskostnad pool	20 569	41 196
Fastighetsel	396 606	203 251
Fjärrvärme	389 231	313 937
Vatten	119 496	69 228
Sophämtning	89 537	113 807
Fastighetsförsäkringar	40 320	75 903
Fastighetsavgift/skatt	67 480	0
Datakommunikation	248 681	108 501
Bankkostnader	4 013	4 269
	1 555 216	1 092 311

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Övrigt	25 012	24 886
Förbrukningsinventarier	14 379	594
Förbrukningsmaterial	22 954	561
Kreditupplysning	1 688	1 576
Hisstelefon/porttelefon	3 036	0
Förvaltningsarvode, grundavtal	73 876	185 555
Avtal HSB	123 846	100 878
Revisionsarvoden	16 625	0
Övriga förvaltningskostnader	0	6 067
Konsultarvoden	61 091	0
Medlems-/föreningsavgift	6 470	0
	348 977	320 117

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	230 423 000	230 423 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 423 000	230 423 000
Ingående avskrivningar	-2 261 538	-753 846
Årets avskrivningar	-1 507 692	-1 507 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 769 230	-2 261 538
Utgående redovisat värde	226 653 770	228 161 462
Taxeringsvärden byggnader	88 213 000	88 213 000
Taxeringsvärden mark	14 361 000	14 361 000
	102 574 000	102 574 000
Bokfört värde byggnader	177 153 770	178 661 462
Bokfört värde mark	49 500 000	49 500 000
	226 653 770	228 161 462

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 239	8 469
Fordringar hos leverantörer	3 682	7 620
	4 921	16 089

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	63 865	24 939
Upplupna intäkter IMD-debitering	127 269	133 692
	191 134	158 631

Not 9 Kassa och Bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Swedbank	3 112 931	2 019 856
	3 112 931	2 019 856

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,30	2024-06-19	21 428 500	22 118 500
Swedbank	1,18	2022-06-22	22 981 000	22 981 000
Swedbank	1,20	2022-06-22	22 981 000	22 981 000
			67 390 500	68 080 500

Amorteringar 2022 enligt avtal 690 000

Långfristig del: 20 738 500 kr

Kortfristig del: 46 652 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 63 940 500 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	68 943 000	68 943 000
	68 943 000	68 943 000

Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisningskonto för moms	87 488	27 415
Övriga kortfristiga skulder	12 199	12 199
	99 687	39 614

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna avgiftsräntor	98 504	100 073
Förutbetalda intäkter	321 876	349 151
Upplupna kostnader	138 070	88 897
	558 450	538 121

Örebro 2022-03-11



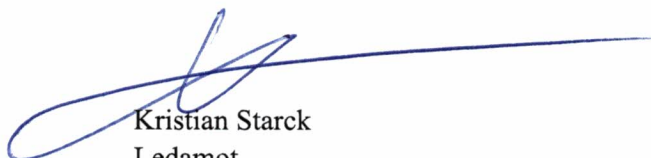
Niclas Bränn
Ordförande



Marie Cesares Olsson
Ledamot



Lena Gunnarsson
Ledamot



Kristian Starck
Ledamot



Malin Rilde
Ledamot

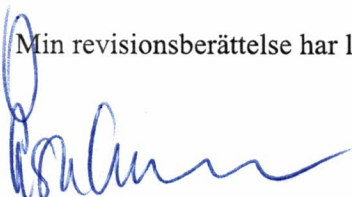


Alexander Wikdahl
Ledamot



Anne Englund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-14



Asa Axell
Revisor
BoRevision AB