

Årsredovisning 2021

BRF RAMSJÖÅSEN

716401-3505



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RAMSJÖÅSEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

En upplåtelse omfattar även den mark som ligger i anslutning till huset, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-11-07.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-06-05. Ett enhälligt beslut om nya stadgar fattades vid föreningens årsstämma 2021-06-29 men dessa har ännu inte registrerats hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Snugga 5:3 bebyggdes 1984-85 av Diös Östra Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun. Föreningen består av 66 bostadsrätter om totalt 7 494 kvm. Dessutom finns 1 kvarterslokal.

Lägenhetsfördelning:

41 st 4 rum och kök

25 st 5 rum och kök

Total bostadsyta 7 494 kvm. Total lokalyta 50 kvm.

Föreningen är andelsägare i Björklunge vägförening.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 264 767 (5 264 767) kronor.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partner. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Roine Davidsson Ordförande

Lizbeth Hammarsten

Anna Von Schlippenbach

Elin Waxin

Joakim Hammarsten

Kjell Sundberg

Elke Passoth

Robin Ritsgard

Fredrik Agerson Revisor

Företagarnas revisionsbyrå Suppleant

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 862 584 kronor främst avseende utförda reparationer i badrum samt reparation av lås. Utav den totala kostnaden för löpande reparationer utgör 158 660 kronor reparationer och filterbyten av husens värmepumpar.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 632 476 kronor och avser flertalet förbättringar av föreningslokalen och den omgivande gården, samt anläggning av en basketplan.

129 900 avser inköp och installation av nya värmepumpar.

Kostnaden föreslås till sin helhet att belasta resultatet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Årsavgifter

Styrelsen reducerade månadsavgiften med 50 % för januarimånad år 2020. Sedan dess har avgiften varit oförändrad.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022=1 208kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 437 635	5 199 851	5 419 438	5 375 712
Resultat efter fin. poster	1 522 884	1 829 969	979 776	-96 299
Soliditet, %	27	23	20	18
Yttre fond	2 878 300	2 278 300	1 678 300	3 000 000
Taxeringsvärde	108 936 000	74 827 000	74 827 000	74 827 000
Bostadsyta, kvm	7 494	7 494	7 494	7 494
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	675	675	675	675
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 555	4 748	4 748	4 948
Genomsnittlig skuldränta, %	1,14	1,21	1,24	1,12
Belåningsgrad, %	84,04	86,48	85,40	87,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 516 806	-	-	1 516 806
Fond, yttre underhåll	2 278 300	-	600 000	2 878 300
Balanserat resultat	5 476 291	1 829 969	-600 000	6 706 260
Årets resultat	1 829 969	-1 829 969	1 522 884	1 522 884
Eget kapital	11 101 366	0	1 522 884	12 624 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning 8 731 719

Balanserat resultat	6 706 260
Årets resultat	1 522 884
Totalt	<u>8 229 143</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

reservering till yttre reparationsfond	600 000
i ny räkning överföres	7 629 143
	<u>8 229 143</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 437 635	5 213 079
Rörelseintäkter		-1	108 439
Summa rörelseintäkter		5 437 634	5 321 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 668 313	-2 183 907
Övriga externa kostnader	7	-211 785	-155 378
Personalkostnader	8	-108 564	-186 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-527 978	-527 978
Summa rörelsekostnader		-3 516 640	-3 053 774
RÖRELSERESULTAT		1 920 994	2 267 744
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-398 110	-437 775
Summa finansiella poster		-398 110	-437 775
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 522 884	1 829 969
ÅRETS RESULTAT		1 522 884	1 829 969

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	40 618 730	41 146 708
Summa materiella anläggningstillgångar		40 618 730	41 146 708
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	1 972 220	1 972 220
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 972 220	1 972 220
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 590 950	43 118 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		47 287	61 307
Övriga fordringar	12	452	107 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	78 285	52 410
Summa kortfristiga fordringar		126 024	221 192
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 819 373	4 273 551
Summa kassa och bank		4 819 373	4 273 551
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 945 397	4 494 743
SUMMA TILLGÅNGAR		47 536 346	47 613 671

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 516 806	1 516 806
Fond för yttre underhåll		2 878 300	2 278 300
Summa bundet eget kapital		4 395 106	3 795 106
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 706 260	5 476 291
Årets resultat		1 522 884	1 829 969
Summa fritt eget kapital		8 229 143	7 306 260
SUMMA EGET KAPITAL		12 624 250	11 101 366
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	7 518 016	34 251 656
Summa långfristiga skulder		7 518 016	34 251 656
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		26 616 560	1 331 220
Leverantörsskulder		220 716	125 971
Skatteskulder		27 294	158 974
Övriga kortfristiga skulder		30 377	8 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	499 134	636 387
Summa kortfristiga skulder		27 394 081	2 260 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 536 346	47 613 671

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ramsjöåsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 524 SEK per småhus.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Andrahandsuthyrning	1 190	0
Avfallshantering	118 188	121 773
Försäkringsersättning	0	108 467
Pantförskrivningsavgift	8 562	7 536
Påminnelseavgift	0	960
Rabatter bostäder	0	-214 972
Vatten	241 611	234 486
Årsavgifter, bostäder	5 058 564	5 058 564
Öres- och kronutjämnning	-1	-28
Överlåtelseavgift	9 520	4 732
Summa	5 437 634	5 321 518

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Löpande rep och underhåll installationer	158 660	135 148
Löpande reparationer och underhåll	703 924	145 239
Yttre skötsel	94 601	69 079
Summa	957 185	349 466

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerat underhåll	502 576	146 474
Planerat underhåll installationer	129 900	122 000
Summa	632 476	268 474

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	42 389	27 260
Grovsopor	8 535	7 425
Sophämtning	109 602	126 085
Vatten	200 012	214 550
Summa	360 538	375 321

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	107 656	121 557
Fastighetsskatt	555 258	551 034
Samfällighetsavgifter	55 200	27 600
Självrisker	0	490 456
Summa	718 114	1 190 647

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	1 180	907
Ekonomisk förvaltning	68 296	66 840
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 810	0
Förbrukningsinventarier	18 704	0
Förbrukningsmaterial	23 871	25 069
Pantsättningskostnad	8 562	7 533
Revisionsarvoden	18 594	17 000
Serv.avg branschorg.	6 440	6 310
Trivselåtgärder	2 909	0
Överlåtelsekostnad	9 520	4 732
Övriga externa tjänster	32 322	0
Övriga förvaltningskostnader	18 578	26 988
Summa	211 785	155 378

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Lön övrigt	47 200	92 000
Sociala avgifter	12 364	33 260
Styrelsearvoden	49 000	58 250
Övriga arvoden	0	3 000
Summa	108 564	186 510

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Kostnadsränta skatter och avgifter	76	133
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	398 034	437 642
Summa	398 110	437 775

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	52 799 986	52 799 986
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>52 799 986</u>	<u>52 799 986</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 653 278	-11 125 300
Årets avskrivning	-527 978	-527 978
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 181 256</u>	<u>-11 653 278</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>40 618 730</u>	<u>41 146 708</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	875 000	875 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 006 000	48 493 000
Taxeringsvärde mark	39 930 000	26 334 000
Summa	108 936 000	74 827 000
Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar	1 972 220	1 972 220
Summa	1 972 220	1 972 220
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	452	107 475
Summa	452	107 475
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	39 383	0
Vatten	20 062	0
Övr förutb kostn och uppl int	0	6 440
Övr förutb kostn uppl int	0	45 970
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 840	0
Summa	78 285	52 410

Not 14, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea	2022-01-19	1,10 %	10 713 839	11 319 439
Nordea	2022-05-11	1,45 %	7 603 100	7 789 380
SEB	2022-02-28	1,35 %	948 821	1 162 321
Nordea	2022-06-16	1,05 %	7 150 800	7 413 120
Stadshypotek AB	2024-03-01	0,98 %	7 718 016	7 898 016
Summa			34 134 576	35 582 876
<i>Varav kortfristig del</i>			26 616 560	1 331 220

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	50 832 000	50 832 000
Summa	50 832 000	50 832 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	9 630	3 445
Förutbetalda avgifter/hyror	455 639	451 279
Löner	0	60 000
Sociala avgifter	0	22 000
Uppl kostn rep och underhåll	0	57 155
Utgiftsräntor	33 865	33 233
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 275
Summa	499 134	636 387

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Roine Davidsson
Ordförande

Lizbeth Hammarsten

Anna Von Schlippenbach

Elin Waxin

Joakim Hammarsten

Kjell Sundberg

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Fredrik Agerson
Revisor