

# Brf Rönneholm

Årsredovisning 2023

A graphic illustration at the bottom of the page features silhouettes of various house shapes in shades of yellow and black. To the right, a group of birds is shown in flight, also in silhouette.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Rönneholm**  
746000-1675  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rönneholm, 746000-1675, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsslägenheter eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Mikael Norlund	Ordförande	2024
Caroline Edgren	Ledamot	2024
Faiz Mawlayi	Ledamot	2025
Ida Bengtsson	Ledamot	2025
Lars-Erik Nilsson	Ledamot	2025
Jerker Johansson	Ledamot	2025
Paula Sander	Ledamot	2025

#### Styrelsesuppleanter

Henrik Gunnarsson	Suppleant	2024
Lena Stenbäck	Suppleant	2024 (avgått under året)

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

#### Valberedning

Rebecka Barkland

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Nyhem 7 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 215 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1938. Fastighetens adresser är Edward Lindahlgatan 12-24, Västra Rönneholmsvägen 51-55, Törnskärsgatan 2 samt Fågelbacksgatan 8-10.

Föreningen upplåter 215 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
35	158	20	2

Total tomtarea:	10 413 kvm
Total bostadsarea:	10 859 kvm
Total lokalarea:	382 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Madeleine Ljung	55 kvm
Maja Ternström	27 kvm
Tant Klorofylls Växtservice AB	28 kvm
Café Knus AB	60 kvm
Brf-lokal	185 kvm
Brf-lokal	27 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-08-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa försäkring.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Nabolaget	Teknisk förvaltning
Tele2	Kabel-TV
Bredaband2 & Tele2	Bredband
Nabolaget	Städning
Luleå Energi & Fortum	Elavtal avseende volym
Infometric	Mätning EI
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
Malmberg Water	Serviceavtal värmesystem



**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 130 120 kr och planerat underhåll för 2 593 667 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-02-19 av qb3 och som sträcker sig på 11 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 025 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 91 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining av spillvattenstammar.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Dränering	2022-2023
Byte till miljöbelysning	2022-2023
Renovering av takterrasser	2021
Spolning och filmning av bottenavlopp	2021
Ny cykelparkering	2020
Utemiljö	2019
Installation av geo-central	2018-2019
Relining	2017
Installation av gemensam el	2017
Tvättning av balkonger	2016
Ny träpanel på miljöhus	2015
Uppgradering av värmesystem	2011
Ombyggnad av gård och nytt kabel-TV nät	2010
Målning av lokaler och trapphustak	2009
Renovering av piskbalkonger	2007-2009
Pannrum byggdes om till gemensamhetsbastu	2004
Installation av bredbandsnät	2003
Renovering av tvättstugor	2002
Elstambyte i offentliga områden	1990

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 mars 2023, samt extra föreningsstämma den 24 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 30 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 19 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 11 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 283 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 283 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2024 med 10 %.

I årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.  
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	8 487	7 228	6 919	6 911
Resultat efter finansiella poster	-1 672	-5 119	-4 542	722
Förändring av underhållsfond	-	-2 216	-2 355	723
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-601	-1 832	-1 116	1 084
Sparande, kr / kvm	177	99	-11	192
Soliditet (%)	-34	-27	-3	13
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	650	608	587	590
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	78	87	90	65
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	597	563	555	407
Driftskostnad, kr / kvm	402	434	375	328
Energikostnad, kr / kvm	237	253	207	148
Ränta, kr / kvm	102	25	13	17
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	91	89	87	98
Lån, kr / kvm	2 503	2 168	2 177	2 050
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	2 551	2 209	2 219	2 090
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Snittränta (%)	4,09	1,13	0,58	0,82

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>460 654</b>	-	<b>-1 290 906</b>	<b>-5 118 578</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-5 118 578	5 118 578
Avsättning till underhållsfond		1 025 000	-1 025 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 025 000	1 025 000	
Årets resultat				-1 671 985
<b>Vid årets slut</b>	<b>460 654</b>	-	<b>-6 409 484</b>	<b>-1 671 985</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 409 484
Årets resultat före fondförändring	-1 671 985
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 025 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 025 000
Summa över/underskott	-8 081 469

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-8 081 469</b>
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 054 153	6 633 310
Övriga rörelseintäkter	3	1 432 835	594 402
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 486 988</b>	<b>7 227 712</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-7 256 505	-10 402 271
Övriga kostnader	7	-458 667	-407 869
Personalkostnader	8	-246 541	-193 204
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 070 574	-1 070 575
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 032 287</b>	<b>-12 073 919</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-545 299</b>	<b>-4 846 207</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 042	4 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 153 728	-276 702
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 126 686</b>	<b>-272 371</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 671 985</b>	<b>-5 118 578</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 671 985</b>	<b>-5 118 578</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	16 447 132	17 517 706
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	505 420	176 720
Summa materiella anläggningstillgångar		16 952 552	17 694 426
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Bostadsrättslokaler		2 455 000	2 455 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 455 000	2 455 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		19 407 552	20 149 426
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		46 051	862
Övriga fordringar		137 213	146 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	279 458	239 307
Summa kortfristiga fordringar		462 722	386 817
<b>Kassa och bank</b>	12	2 596 097	1 139 250
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 058 819	1 526 067
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		22 466 371	21 675 493

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		460 654	460 654
Summa bundet eget kapital		460 654	460 654
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 409 484	-1 290 906
Årets resultat		-1 671 985	-5 118 578
Summa fritt eget kapital		-8 081 469	-6 409 484
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-7 620 815</b>	<b>-5 948 830</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	28 240 321	24 461 281
Leverantörsskulder		433 402	1 816 276
Skatteskulder		33 677	18 628
Övriga skulder		-1 145	-16 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 380 931	1 344 222
Summa kortfristiga skulder		30 087 186	27 624 323
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 466 371</b>	<b>21 675 493</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-545 299	-4 846 207
Avskrivningar	1 070 574	1 070 575
	<b>525 275</b>	<b>-3 775 632</b>
Erhållen ränta	27 042	4 331
Erlagd ränta	-1 153 728	-276 702
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-601 411</b>	<b>-4 048 003</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-75 904	215 181
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 316 178	1 391 565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 993 493</b>	<b>-2 441 257</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Ökning/minskning av pågående arbeten	-328 700	-176 720
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-328 700</b>	<b>-176 720</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	28 329 084	24 461 281
Amortering av låneskulder	-24 550 044	-24 565 991
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 779 040</b>	<b>-104 710</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 456 847</b>	<b>-2 722 687</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 139 250</b>	<b>3 861 937</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 596 097</b>	<b>1 139 250</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	20 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 478 991	6 111 796
Årsavgifter lokaler	174 552	164 664
Hyror lokaler	378 012	340 992
Övriga objekt	22 598	15 858
<b>Summa</b>	<b>7 054 153</b>	<b>6 633 310</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	-1 800	-1 800
El	579 082	500 654
Överlåtelseavgifter	28 256	42 046
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 818	-
Övriga intäkter	773 454	53 502
Försäkringsersättningar	34 025	-
<b>Summa</b>	<b>1 432 835</b>	<b>594 402</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 724 873 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	1 844	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	37 413	74 109
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 046	941
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 327	149 703
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 060	-
VA & sanitet, installationer	1 500	9 646
Värme, installationer	4 175	33 025
El, installationer	14 890	5 182
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 025	-
Huskropp	10 673	-
Markytor	18 308	3 913
Vattenskador	-	13 997
Brandskador	1 500	-
Klottersanering	5 359	3 863
Skadedjur	-	39 177
<b>Summa</b>	<b>130 120</b>	<b>333 556</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	53 840
Armaturer, gemensamma utrymmen	354 394	318 563
Övrigt, gemensamma utrymmen	72 694	-
VA & sanitet, installationer	-	21 178
Värme, installationer	-	44 034
Huskropp, övrigt	-	10 625
Markytor	2 166 579	4 720 382
<b>Summa</b>	<b>2 593 667</b>	<b>5 168 622</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	385 655	370 605
Teknisk förvaltning	578 555	843 474
Besiktningkostnader	4 736	7 135
Snöröjning	14 200	11 813
Serviceavtal	111 168	68 018
Förbrukningsmaterial	22 932	16 003
Övriga utgifter för köpta tjänster	35 043	71 869
El	1 038 752	2 267 756
Uppvärmning	999 142	74 787
Vatten och avlopp	637 905	510 766
Avfallshantering	237 376	226 182
Försäkringar	122 346	113 831
Systematiskt brandskyddsarbete	37 361	36 754
Kabel-TV	23 504	21 362
Bredband	284 043	259 738
<b>Summa</b>	<b>4 532 718</b>	<b>4 900 093</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	7 846
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	21 257	96 386
Kontorsmateriel och trycksaker	-	384
Tele och post	14 985	18 342
Förvaltningskostnader	224 409	215 995
Revision	34 825	17 775
Jurist- och advokatkostnader	9 494	-
Bankkostnader	2 720	1 280
Stämpelskatt	81 625	-
IT-tjänster	5 958	5 681
Övriga externa tjänster	28 596	7 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 580	10 430
Övriga externa kostnader	24 218	26 250
<b>Summa</b>	<b>458 667</b>	<b>407 869</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	183 750	144 900
Valberedning	8 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>191 750</b>	<b>150 900</b>
Sociala avgifter	54 791	42 304
<b>Summa</b>	<b>246 541</b>	<b>193 204</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	948 251	948 252
Markanläggningar	122 323	122 323
<b>Summa</b>	<b>1 070 574</b>	<b>1 070 575</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	39 697 112	39 697 112
-Mark	982 751	982 751
-Markanläggningar	2 446 462	2 446 462
-Pågående nyanläggningar	176 720	-
	43 303 045	43 126 325
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	328 700	176 720
	328 700	176 720
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>43 631 745</b>	<b>43 303 045</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-24 018 419	-23 070 167
-Markanläggningar	-1 590 200	-1 467 877
	-25 608 619	-24 538 044
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-948 251	-948 252
-Årets avskrivning på markanläggning	-122 323	-122 323
	-1 070 574	-1 070 575
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-26 679 193</b>	<b>-25 608 619</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>16 952 552</b>	<b>17 694 426</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 730 442	15 678 693
Mark	982 751	982 751
Markanläggningar	733 939	856 262
Pågående nyanläggningar	505 420	176 720
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	230 000 000	230 000 000
Lokaler	4 402 000	4 402 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>234 402 000</b>	<b>234 402 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>108 705 000</i>	<i>108 705 000</i>



**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	279 458	239 307
<b>Summa</b>	<b>279 458</b>	<b>239 307</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 596 097	1 139 250
<b>Summa</b>	<b>2 596 097</b>	<b>1 139 250</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	28 240 321	24 461 281
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>28 240 321</b>	<b>24 461 281</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	28 240 321	24 461 281
<b>Summa</b>	<b>28 240 321</b>	<b>24 461 281</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek*	4,71 %	2024-01-16	-	4 000 000	30 000	3 970 000
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	5 544 126	-	5 544 126	-
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	2 388 769	-	2 388 769	-
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	3 131 440	-	3 131 440	-
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	1 925 696	-	1 925 696	-
Stadshypotek*	4,70 %	2024-01-31	-	3 123 472	23 904	3 099 568
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	11 471 250	-	11 471 250	-
Stadshypotek*	4,59 %	2024-08-29	-	5 544 126	-	5 544 126
Stadshypotek*	4,78 %	2024-12-05	-	1 906 044	-	1 906 044
Stadshypotek*	4,59 %	2024-07-31	-	2 370 442	6 109	2 364 333
Stadshypotek*	4,58 %	2024-09-30	-	11 385 000	28 750	11 356 250
<b>Summa</b>			<b>24 461 281</b>	<b>28 329 084</b>	<b>24 550 044</b>	<b>28 240 321</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	66 931	51 552
Upplupna räntekostnader	116 892	45 980
Förutbetalda intäkter	721 847	768 257
Upplupna revisionsarvoden	26 900	17 700
Upplupna driftskostnader	448 361	460 733
<b>Summa</b>	<b>1 380 931</b>	<b>1 344 222</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	28 636 000	24 636 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 636 000</b>	<b>24 636 000</b>

**Underskrifter**

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Norlund  
Styrelseordförande

Caroline Edgren

Faiz Mawlayi

Ida Bengtsson

Lars-Erik Nilsson

Jerker Johansson

Paula Sander

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Brf Rönneholm, årsredovisning 2023**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Mar 06 2024 10:11AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**









DOKUMENTNUMMER:

65E571BDE72D1

MAR 06 2024 10:11AM





Mar 04 2024 08:05AM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 04 2024 09:07AM	Mikael Norlund granskade dokumentet:
Mar 04 2024 09:09AM	 John Mikael Norlund signerade dokumentet
Mar 04 2024 08:40AM	Caroline Edgren granskade dokumentet:
Mar 04 2024 08:40AM	 Caroline Elisabeth Edgren signerade dokumentet
Mar 05 2024 06:29PM	Faiz Mawlayi granskade dokumentet:
Mar 06 2024 09:31AM	 Ahmad Faiz Mawlayi signerade dokumentet
Mar 04 2024 11:41AM	Ida Bengtsson granskade dokumentet:
Mar 04 2024 11:44AM	 IDA BENGTTSSON signerade dokumentet
Mar 05 2024 09:12AM	Lars-Erik Nilsson granskade dokumentet:
Mar 05 2024 09:19AM	 LARS-ERIK NILSSON signerade dokumentet
Mar 04 2024 10:12PM	Jerker Johansson granskade dokumentet:
Mar 04 2024 10:13PM	 JERKER JOHANSSON signerade dokumentet
Mar 04 2024 08:16AM	Paula Sander granskade dokumentet:
Mar 04 2024 08:53AM	 Paula Lietta Sander signerade dokumentet
Mar 06 2024 10:09AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 06 2024 10:11AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 06 2024 10:11AM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönneholm, org. nr 746000-1675

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönneholm för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rönneholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**Brf Rönneholm, revisionsberättelse 2023**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 06 2024 10:11AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65DF25908CE03  
MAR 06 2024 10:11AM

**Registrerade händelser**

Feb 28 2024 01:24PM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 06 2024 10:09AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 06 2024 10:11AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 06 2024 10:11AM	Dokumentet har signerats





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

