



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ö Rönneholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Marskalken 7	2004	Malmö

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937

Värdeåret är 1950

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 3 386 kvm. Byggnadernas totalyta är 3581 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ioannis Ververidis	Ordförande
Björn Österborg	Styrelseledamot
Christin Emilsson	Styrelseledamot
Christine Sylwan Ahrholt	Styrelseledamot
Jan Andersson	Styrelseledamot
Magnus Nusdorfer	Styrelseledamot
Hans Peter Edh	Suppleant

Valberedning

Eva Wilhelmsson
Kristine Widlund

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Arvid Höjbert Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Trapphuset i A : Ny rörelsestyrd LED-belysning . Slutfört renovering av garage och reparerat skador i isolerskiktet på norra garageväggen.
- 2023** ● Renovering av källarutrymme och garage genom utläggning av nytt, ca 300 m2 armerat utjämningsgolv, lagat 3 st betongpelare och reparerat diverse putsskador på väggar. Därtill bytt ut 4 st radiatorer i garagedelen.
- 2022** ● Uppdaterarat porttelefoni
- 2020** ● Tilläggsisolerat gårdsfasad 27A
Renoverat gatufasader och balkonger mot gatan
Renoverat trapphusbalkonger 27A
Spolat och filmat avloppsledningar
- 2019** ● Rensning av imkanaler
- 2018** ● Renovering trapphus 27B

Planerade underhåll

- 2024** ● OVK- uppskjutet till 2025

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Brandservis Örestad
Bredband	Ownit/Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Energi och energidistribution	E-on
Energiöverföring	Telge Energi
Försäkring	Trygg Hansa
Inspektion hissar	Kiwa
Lås , Portar	Assa Abloy
Säkerhet	Örestads Industriebvakning
Teknisk förvaltning	Sekant

Värme, Vatten VA-Syd
Hissar, nödtelefon TK Elevator

Övrig verksamhetsinformation

Säkerheten i våra fastigheter diskuterades på flera styrelsemöten och ett genomarbetat informationsblad skickades ut till samtliga boende i slutet av månaden.

Brandsäkerhet: Brandlarm och filter delades ut där sådana saknades.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån har varit mycket fördelaktiga ur räntesynpunkt fram till sommaren 2023. Vi drabbades sommaren 2023 då vårt minsta lån fick räntan höjd från 1,02% till över 4%. Under året har vi gått över till rörlig ränta när tillfälle har erbjudits.

Vi har haft ökade reparationskostnader på våra tvättmaskiner.

Avgiften höjdes med 5% den 1/ 4 2024.

Övriga uppgifter

Föreningen har nu formellt startat arbetet med att gå över från redovisningsregelverket K2 till K3. Därmed kommer investeringskostnader under 2025 i årsredovisningen för det året vara fördelade över flera år = objektets livslängd.

När det gäller effekten av valt redovisningsregelverk hänvisar vi till den information vi givit i förra årets förvaltningsberättelse och till redogörelsen under punkten negativt resultat i denna förvaltningsberättelse.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 495 726	2 474 243	2 374 591	2 297 765
Resultat efter fin. poster	-578 741	-185 410	-117 024	343 814
Soliditet (%)	57	57	57	57
Yttre fond	874 896	738 707	721 057	421 057
Taxeringsvärde	70 387 000	70 387 000	70 387 000	70 387 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	674	687	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	86,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 492	5 667	5 760	5 852
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 123	5 123	5 206	5 290
Sparande per kvm totalyta, kr	92	205	154	203
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	65	89	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	102	93	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	27	26	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	219	194	208	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,42	1,33	-	-
Räntekänslighet (%)	8,15	8,23	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 79 755 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

För 2024 uppvisar föreningen en förlust för året. Dock ett positiv resultat före avskrivningar och finansiella poster. En bidragande faktor till förlusten är att föreningen förberett sig för en övergång till K3-regelverket vilket inneburit att året belastats med ytterligare kostnader från periodiseringar.

Från 2025 går vi över till K3-regelverket för att få en mer rättvisande redovisning där kostnaderna för investeringar och större underhåll delas upp på flera år. Detta har vi kommenterat tydligare i tidigare årsredovisningar.

För att säkerställa föreningens förmåga att möta sina framtida åtagande ser styrelsen löpande över avgiftsnivån. Ytterligare avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	21 654 753	-	-	21 654 753
Upplåtelseavgifter	4 405 626	-	-	4 405 626
Fond, yttre underhåll	738 707	-534 394	670 583	874 896
Balkongfond	21 120	-	-21 120	0
Kapitaltillskott	250 000	-	-	250 000
Balanserat resultat	-2 105 619	348 984	-670 583	-2 427 218
Årets resultat	-185 410	185 410	-578 741	-578 741
Eget kapital	24 779 177	0	-599 861	24 179 316

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 756 635
Årets resultat	-578 741
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-670 583
Totalt	-3 005 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	517 445
Balanseras i ny räkning	-2 488 514

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 495 726	2 474 243
Övriga rörelseintäkter	3	29 798	87 655
Summa rörelseintäkter		2 525 524	2 561 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 900 832	-1 895 825
Övriga externa kostnader	9	-463 721	-183 353
Personalkostnader	10	-124 906	-59 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 160	-385 695
Summa rörelsekostnader		-2 878 620	-2 524 726
RÖRELSERESULTAT		-353 095	37 172
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 925	23 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-257 571	-245 746
Summa finansiella poster		-225 646	-222 582
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-578 741	-185 410
ÅRETS RESULTAT		-578 741	-185 410

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	41 355 245	41 744 405
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 355 245	41 744 405
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 355 245	41 744 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 523	25 445
Övriga fordringar	14	1 353 766	872 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 201	0
Summa kortfristiga fordringar		1 406 490	898 206
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	810 851
Summa kassa och bank		0	810 851
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 406 490	1 709 057
SUMMA TILLGÅNGAR		42 761 735	43 453 462

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 310 379	26 310 379
Fond för yttre underhåll		874 896	738 707
Balkongfond		0	21 120
Summa bundet eget kapital		27 185 275	27 070 206
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 427 218	-2 105 619
Årets resultat		-578 741	-185 410
Summa fritt eget kapital		-3 005 959	-2 291 029
SUMMA EGET KAPITAL		24 179 316	24 779 177
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 050 000	16 956 250
Summa långfristiga skulder		5 050 000	16 956 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 993 750	1 387 500
Leverantörsskulder		113 658	92 128
Skatteskulder		5 448	7 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	419 563	230 510
Summa kortfristiga skulder		13 532 419	1 718 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 761 735	43 453 462

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-353 095	37 172
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	389 160	385 695
	36 065	422 867
Erhållen ränta	31 925	23 164
Erlagd ränta	-258 236	-243 478
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-190 246	202 553
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 034	-14 076
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	208 799	-33 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 481	155 160
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-23 124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-23 124
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-21 120	5 760
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-321 120	-294 240
ÅRETS KASSAFLÖDE	-329 601	-162 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 665 219	1 827 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 335 618	1 665 219

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ö Rönneholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

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	0,85 - 20 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 4 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 103 240	2 028 036
Hysesintäkter bostäder	147 228	155 856
Hysesintäkter garage	90 750	85 800
Intäkter kabel-TV	210	240
Bredband	64 575	65 100
El, moms	81 972	134 403
Elintäkter laddstolpe	2 112	1 672
Övriga intäkter, moms	0	1 545
Dröjsmålsränta	316	102
Pantsättningsavgift	1 719	1 491
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	735	0
Öres- och kronutjämning	3	-2
Summa	2 495 726	2 474 243

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	85 015
Övriga intäkter	29 798	2 640
Summa	29 798	87 655

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	56 654	55 755
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 066	14 332
Larm och bevakning	1 714	0
Städning enligt avtal	60 909	57 581
Städning utöver avtal	0	870
Hissbesiktning	6 641	5 357
Brandskydd	3 538	36 248
Gårdkostnader	0	718
Gemensamma utrymmen	0	9 114
Sophantering	18 090	19 880
Garage/parkering	2 971	2 835
Snöröjning/sandning	17 133	21 528
Serviceavtal	8 746	10 344
Fordon	0	5 520
Förbrukningsmaterial	5 371	1 191
Summa	199 832	241 272

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	3 469
Installationer	1 729	0
Bostadsrättslägenheter	0	2 163
Tvättstuga	57 574	20 488
Dörrar och lås/porttele	11 522	7 530
VVS	2 166	17 521
Elinstallationer	3 375	6 693
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 828	0
Hissar	8 089	3 733
Fasader	0	9 813
Skador/klotter/skadegörelse	6 278	8 035
Summa	100 560	79 445

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	29 791	0
Elinstallationer	67 851	0
Hiss	244 838	0
Fönster	69 549	0
Garage/parkering	105 415	534 394
Summa	517 445	534 394

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	233 440	232 307
Utbetalning elstöd	10 217	42 211
Uppvärmning	409 747	364 880
Vatten	142 104	96 814
Sophämtning/renhållning	59 666	62 368
Summa	855 174	798 580

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	41 736	58 785
Bredband	98 361	109 600
Samfällighetsavgifter	33 325	20 620
Fastighetsskatt	54 400	53 129
Summa	227 822	242 134

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	1 149	22 319
Revisionsarvoden extern revisor	48 250	22 500
Styrelseomkostnader	1 630	0
Fritids och trivselkostnader	0	5 234
Föreningskostnader	15 074	12 814
Förvaltningsarvode enl avtal	78 357	75 170
Överlåtelsekostnad	6 018	0
Pantsättningskostnad	2 580	788
Administration	2 681	2 925
Konsultkostnader	6 875	36 433
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Extraordinära kostnader	-300 000	0
Summa	-136 279	183 353

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	91 000	49 500
Övriga arvoden	8 000	0
Arbetsgivaravgifter	25 906	10 353
Summa	124 906	59 853

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	257 561	245 746
Dröjsmålsränta	10	0
Summa	257 571	245 746

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 914 526	46 891 402
Årets inköp	0	23 124
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 914 526	46 914 526
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 170 121	-4 784 426
Årets avskrivning	-389 160	-385 695
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 559 281	-5 170 121
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 355 245	41 744 405
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 164 295</i>	<i>16 164 295</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 387 000	37 387 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
Summa	70 387 000	70 387 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 794	164 794
Utgående anskaffningsvärde	164 794	164 794
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-164 794	-164 794
Utgående avskrivning	-164 794	-164 794
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18 148	16 643
Momsavräkning	0	1 750
Transaktionskonto	269 976	249 250
Borgo räntekonto	1 065 642	605 118
Summa	1 353 766	872 761

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 568	0
Förutbet försäkr premier	20 867	0
Förutbet bredband	13 766	0
Summa	40 201	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	1,19 %	5 250 000	5 450 000
Handelsbanken	2025-03-01	1,29 %	1 881 250	1 906 250
Handelsbanken	2025-06-30	1,31 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-03-30	1,07 %	4 825 000	4 875 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,99 %	1 087 500	1 112 500
Summa			18 043 750	18 343 750
Varav kortfristig del			12 993 750	1 387 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 543 750 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	212	0
Uppl kostn el	23 549	0
Uppl kostnad Värme	47 509	0
Uppl kostnad Extern revisor	24 500	0
Uppl kostn räntor	25 261	25 926
Uppl kostn vatten	21 062	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 614	0
Uppl kostnad arvoden	49 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 553	0
Förutbet hyror/avgifter	204 803	204 584
Summa	419 563	230 510

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har sålt en fd hyresrätt. Köparen har tillträde 1/5. Köpeskillingen ska användas till att lösa lån för att därmed sänka amorterings -och räntekostnader. En ny tvättmaskin har köpts in. Ett nytt passagesystem har installerats - det förra tjänade oss i 18 år.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Christine Sylwan Ahrholt
Kassör

Björn Österborg
Styrelseledamot

Christin Emilsson
Styrelseledamot

Ioannis Ververidis
Ordförande

Jan Andersson
Styrelseledamot

Magnus Nusdorfer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 12:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 14:55

DOCUMENT ID:

rJLH8hr0Jxe

ENVELOPE ID:

S1fBUUnBCygx-rJLH8hr0Jxe

DOCUMENT NAME:

Brf Ö Rönneholm, 716439-6728 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. E Christine Å Sylwan Ahrholt christine@catlog.biz	Signed Authenticated	29.04.2025 15:40 29.04.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.95.214
2. IOANNIS VERVERIDIS joannis.ververidis@malmo.se	Signed Authenticated	30.04.2025 07:42 30.04.2025 07:38	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.157
3. Björn Peter Ingemar Österborg bjorn.osterborg@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 07:46 30.04.2025 07:46	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.64.152
4. CHRISTIN MARGARETA EMILSSON christin70an@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 09:50 05.05.2025 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 13.51.72.49
5. Johan Magnus Nussdorfer magnus.nussdorfer@ownit.nu	Signed Authenticated	05.05.2025 10:50 05.05.2025 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.64.154
6. JAN ANDERSSON jan@55north.se	Signed Authenticated	05.05.2025 12:22 05.05.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.64.151
7. ARVID HÖJBERT arvid.hojbert@se.ey.com	Signed Authenticated	05.05.2025 12:29 05.05.2025 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.158

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ö Rönneholm, org 716439-6728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ö Rönneholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 förvaltning av Brf Ö Rönneholm för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 revisionssed 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 revisionssed 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, vidtagna 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 12:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 14:55

DOCUMENT ID:

rkmHI2SA1gl

ENVELOPE ID:

BJHlH0Jxg-rkmHI2SA1gl

DOCUMENT NAME:

24 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARVID HÖJBERT	 Signed	05.05.2025 12:31	eID	Swedish BankID
arvid.hojbert@se.ey.com	Authenticated	05.05.2025 12:31	Low	IP: 213.115.249.158

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed