

# Bostadsrättsföreningen Rönneholm

Årsredovisning 2021

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Rönneholm**  
746000-1675  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rönneholm, 746000-1675, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### 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 bostäder eller lokaler.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2009-04-22 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anna Löfgren	Ordförande	2022
Ellen Nilsson	Ledamot	2022
Jerker Johansson	Ledamot	2022
Ida Bengtsson	Ledamot	2023
Lars-Erik Nilsson	Ledamot	2023
Anna Bjerndell	Ledamot	2023
Sofie Thörnblad	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Carl Antonson	Suppleant	2022
Mikael Norlund	Suppleant	2022
Frida Nilsson	Suppleant	2022

##### Ordinarie revisorer

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

##### Valberedning

Ragnvald Løkholm-Alvestad

#### 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 53-55, 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, Frisörsalong	55 kvm
Maja Ternström, Guldsmed	27 kvm
Tant Klorofylis 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

Örehus Fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltning
Tomelilla Trädgårdstjänst	Trädgårdsskötsel
Örehus Fastighetsförvaltning	Städning
Tele2	Kabel-TV
Bredband 2 & Tele2	Bredband
Luleå Energi & E.on	Elavtal avseende volym
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Bengtssons tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Malmberg Borrning	Serviceavtal värmesystem

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 941 621 kr och planerat underhåll för 3 340 301 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 projekt. Enligt av styrelsen avsätts det 985 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining av spillvattenstammar.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Renovering takterrasser	2021
Spolning och filmning av bottenavlopp	2021
Ny cykelparkering	2020
Byte av sand i sandlådor	2020
Tvättstugeutrustning	2020
Utemiljö	2019
Installation geo-central	2018-2019
Relining	2017
Installation av gemensam el	2017
Tvättning av balkonger	2016
Träpanel 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
Fasad, tak, fönster, balkonger, elstambyte i offentliga områden och byte av tappvattenstammarna	1990-2000

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2021 som en följd av detta.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 34 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 31 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 10 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 287 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 285 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 2022 med 1,5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	6 900	6 911	6 895	6 844
Resultat efter finansiella poster	-4 542	722	582	-206
Förändring av underhållsfond	-2 355	723	869	502
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 116	1 084	642	-5
Soliditet (%)	-3	13	11	9
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	555	407	358	358
Årsavgift för lokal, kr / kvm	833	493	493	493
Driftskostnad, kr / kvm	376	330	372	401
Ränta, kr / kvm	13	17	17	16
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	88	98	98	98
Lån, kr / kvm	2 185	2 062	2 062	2 062
Snittränta (%)	0,58	0,82	0,81	0,77

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

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

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<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>4 570 981</b>	<b>-2 041 675</b>	<b>722 034</b>
Disposition enligt föreningsstämma			722 034	-722 034
Avsättning till underhållsfond		985 000	-985 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 340 300	3 340 300	
Årets resultat				-4 542 246
<b>Vid årets slut</b>	<b>460 654</b>	<b>2 215 681</b>	<b>1 035 659</b>	<b>-4 542 246</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 319 641
Årets resultat före fondförändring	-4 542 246
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-985 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 340 300
Summa över/underskott	-3 506 587

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 506 587**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 548 736	4 871 633
Övriga rörelseintäkter	3	369 783	2 039 199
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 918 519</b>	<b>6 910 832</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-9 512 459	-4 409 375
Övriga externa kostnader	7	-518 163	-332 963
Personalkostnader	8	-217 627	-186 004
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 070 576	-1 070 573
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 318 825</b>	<b>-5 998 915</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 400 306</b>	<b>911 917</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		508	315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 448	-190 198
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 940</b>	<b>-189 883</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 542 246</b>	<b>722 034</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 542 246</b>	<b>722 034</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	18 588 281	19 658 857
Summa materiella anläggningstillgångar		18 588 281	19 658 857
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		2 455 000	2 455 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 455 000	2 455 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 043 281</b>	<b>22 113 857</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		306	26 235
Övriga fordringar		148 377	165 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	453 315	199 693
Summa kortfristiga fordringar		601 998	391 289
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>3 861 937</b>	<b>5 322 766</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 463 935</b>	<b>5 714 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 507 216</b>	<b>27 827 912</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		460 654	460 654
Underhållsfond		2 215 681	4 570 981
Summa bundet eget kapital		2 676 335	5 031 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 035 659	-2 041 675
Årets resultat		-4 542 246	722 034
Summa fritt eget kapital		-3 506 587	-1 319 641
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-830 252</b>	<b>3 711 994</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	24 565 991	23 133 983
Leverantörsskulder		544 254	254 740
Skatteskulder		42 439	62 720
Övriga skulder		6 016	20 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 178 768	643 938
Summa kortfristiga skulder		26 337 468	24 115 918
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 507 216</b>	<b>27 827 912</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-4 400 306	911 917
Avskrivningar	1 070 576	1 070 573
	<b>-3 329 730</b>	<b>1 982 490</b>
Erhållen ränta	508	315
Erlagd ränta	-142 448	-190 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-3 471 670</b>	<b>1 792 607</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-210 709	-56 682
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	789 542	-277 902
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 892 837</b>	<b>1 458 023</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 544 126	-
Amortering av låneskulder	-4 112 118	-6 109
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 432 008</b>	<b>-6 109</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 460 829</b>	<b>1 451 914</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 322 766</b>	<b>3 870 852</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 861 937</b>	<b>5 322 766</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).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	6 021 338	4 410 503
Årsavgifter lokaler	176 662	104 496
Hyror lokaler	331 680	330 756
Övriga objekt	19 056	25 878
<b>Summa</b>	<b>6 548 736</b>	<b>4 871 633</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	1 800	563 037
EI	332 772	301 271
Uppvärmning	-	1 093 026
Överlåtelseavgifter	33 271	42 328
Övriga intäkter	1 940	66 940
Försäkringsersättningar	-	759
<b>Summa</b>	<b>369 783</b>	<b>2 067 361</b>

### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	7 515	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	22 536	37 524
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 122	894
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 658	39 601
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 000	-
VA & sanitet, installationer	44 525	22 511
Värme, installationer	85 581	101 396
Ventilation, installationer	4 562	-
EI, installationer	21 893	4 084
Övriga installationer	-	14 325
Huskropp	-	8 201
Markytor	7 120	-
Vattenskador	1 712 502	96 499
Klottersanering	5 607	5 468
<b>Summa</b>	<b>1 941 621</b>	<b>330 502</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	24 000	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	167 017
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	31 216	-
VA & sanitet, installationer	100 542	-
Huskropp, tak	33 251	-
Huskropp, balkonger	2 976 604	67 814
Huskropp, övrigt	174 688	-
Markytor	-	142 150
<b>Summa</b>	<b>3 340 301</b>	<b>376 981</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	355 525	349 075
Teknisk förvaltning	674 932	796 629
Besiktningskostnader	3 500	100 412
Bevakningskostnader	4 440	4 882
Snöröjning	24 318	5 085
Serviceavtal	109 516	128 314
Förbrukningsinventarier	-	11 875
Förbrukningsmaterial	27 084	18 158
Övriga utgifter för köpta tjänster	30 246	2 016
El	1 781 533	1 177 328
Uppvärmning	56 666	925
Vatten och avlopp	493 019	494 370
Avfallshantering	238 006	209 041
Försäkringar	104 972	119 915
Systematiskt brandskyddsarbete	49 698	33 750
Kabel-TV	20 762	20 495
Bredband	256 320	229 621
<b>Summa</b>	<b>4 230 537</b>	<b>3 701 892</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	198 975	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	222
Tele och post	9 158	12 210
Förvaltningskostnader	194 542	201 073
Revision	17 300	15 875
Jurist- och advokatkostnader	561	10 467
Bankkostnader	3 576	3 816
Stämpelskatt	24 457	-
IT-tjänster	5 909	5 434
Övriga externa tjänster	47 715	45 317
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 330	10 110
Övriga externa kostnader	5 640	28 440
<b>Summa</b>	<b>518 163</b>	<b>332 963</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### **Arvodena, ersättningar och sociala avgifter**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	166 600	146 411
Valberedning	2 000	-
<b>Summa</b>	<b>168 600</b>	<b>146 411</b>
Sociala avgifter	49 027	39 593
<b>Summa</b>	<b>217 627</b>	<b>186 004</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	948 253	948 250
Markanläggningar	122 323	122 323
<b>Summa</b>	<b>1 070 576</b>	<b>1 070 573</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<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
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>43 126 325</b>	<b>43 126 325</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-22 121 914	-21 173 664
-Markanläggningar	-1 345 554	-1 223 231
	-23 467 468	-22 396 895
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-948 253	-948 250
-Årets avskrivning på markanläggning	-122 323	-122 323
	-1 070 576	-1 070 573
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-24 538 044</b>	<b>-23 467 468</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>18 588 281</b>	<b>19 658 857</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	16 626 945	17 575 198
Mark	982 751	982 751
Markanläggningar	978 585	1 100 908
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	209 000 000	209 000 000
Lokaler	4 184 000	4 184 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>213 184 000</b>	<b>213 184 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>104 293 000</i>	<i>104 293 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	453 315	199 693
<b>Summa</b>	<b>453 315</b>	<b>199 693</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 861 937	5 322 766
<b>Summa</b>	<b>3 861 937</b>	<b>5 322 766</b>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 565 991	23 133 983
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>24 565 991</b>	<b>23 133 983</b>

## Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	24 565 991	23 133 983
<b>Summa</b>	<b>24 565 991</b>	<b>23 133 983</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank*	0,21 %	2022-08-28	-	5 544 126	-	5 544 126
Stadshypotek	0,65 %	2022-01-31	3 187 216	-	23 904	3 163 312
Stadshypotek	0,59 %	2022-07-29	2 437 641	-	24 436	2 413 205
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	1 584 000	-	1 584 000	-
Stadshypotek	0,65 %	2022-12-05	1 965 000	-	19 652	1 945 348
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	2 460 126	-	2 460 126	-
Swedbank*	0,22 %	2022-09-28	11 500 000	-	-	11 500 000
<b>Summa</b>			<b>23 133 983</b>	<b>5 544 126</b>	<b>4 112 118</b>	<b>24 565 991</b>

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer STIBOR 3M under bindningstiden.

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

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	50 796	-
Upplupna räntekostnader	8 331	12 928
Förutbetalda intäkter	671 243	449 608
Upplupna revisionsarvoden	16 800	16 000
Upplupna driftskostnader	431 598	165 402
<b>Summa</b>	<b>1 178 768</b>	<b>643 938</b>

## Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.



## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	24 636 000	23 608 092
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 636 000</b>	<b>23 608 092</b>

## Underskrifter

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

Anna Löfgren  
Styrelseordförande

Ellen Nilsson

Jerker Johansson

Ida Bengtsson

Lars-Erik Nilsson

Anna Bjerndell

Sofie Thörnblad

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

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Registrerade händelser

Mar 16 2022 KL. 04:14PM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Mar 16 2022 KL. 04:22PM	Anna Löfgren granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1263383/6231fee2a4343">https://esign.simplesign.io/document/view/1263383/6231fee2a4343</a>	IP ADDRESS 188.151.66.62
Mar 16 2022 KL. 04:39PM	Anna Löfgren signerade dokumentet online <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i>	IP-ADRESS 188.151.66.62
Mar 16 2022 KL. 06:53PM	Sofie Thörnald granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1263384/6231fee48753f">https://esign.simplesign.io/document/view/1263384/6231fee48753f</a>	IP ADDRESS 193.150.223.102
Mar 16 2022 KL. 06:56PM	Sofie Thörnald signerade dokumentet online <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i>	IP-ADRESS 193.150.223.102
Mar 16 2022 KL. 04:27PM	Ellen Nilsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1263385/6231fee6579c0">https://esign.simplesign.io/document/view/1263385/6231fee6579c0</a>	IP ADDRESS 83.248.77.28
Mar 16 2022 KL. 04:31PM	Ellen Nilsson signerade dokumentet online <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i>	IP-ADRESS 83.248.77.28
Mar 16 2022 KL. 07:05PM	Jerker Johansson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1263386/6231fee83fc5b">https://esign.simplesign.io/document/view/1263386/6231fee83fc5b</a>	IP ADDRESS 46.162.102.84
Mar 17 2022 KL. 09:58AM	Jerker Johansson signerade dokumentet online <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i>	IP-ADRESS 46.162.102.84
Mar 16 2022 KL. 06:56PM	Lars-Erik Nilsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1263387/6231feea217c0">https://esign.simplesign.io/document/view/1263387/6231feea217c0</a>	IP ADDRESS 83.233.123.4
Mar 16 2022 KL. 07:35PM	Lars-Erik Nilsson signerade dokumentet online <i>GPS koordinater: Lat 55.4193 Long 12.9445</i>	IP-ADRESS 83.233.123.4
Mar 16 2022 KL. 04:45PM	Anna Bjerndell granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1263388/6231feecb017a">https://esign.simplesign.io/document/view/1263388/6231feecb017a</a>	IP ADDRESS 90.235.29.140
Mar 16 2022 KL. 04:59PM	Anna Bjerndell signerade dokumentet online <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i>	IP-ADRESS 161.52.14.229
Mar 17 2022 KL. 10:15AM	Ida Bengtsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1263389/6231feeb6775">https://esign.simplesign.io/document/view/1263389/6231feeb6775</a>	IP ADDRESS 193.150.211.92
Mar 17 2022 KL. 10:24AM	Ida Bengtsson signerade dokumentet online <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i>	IP-ADRESS 193.150.211.92
Mar 17 2022 KL. 11:31AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1263390/6231fef0a376d">https://esign.simplesign.io/document/view/1263390/6231fef0a376d</a>	IP ADDRESS 165.225.192.84
Mar 17 2022 KL. 11:35AM	Erik Mauritzson signerade dokumentet online <i>GPS koordinater: Lat 59.3625 Long 17.9566</i>	IP-ADRESS 165.225.192.84
Mar 17 2022 KL. 11:35AM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6231fc59bd17d har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## 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 2021.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 revisionsred 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. Risken 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, 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 Bostadsrättsföreningen Rönneholm för år 2021 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 *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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

**Revisionsberättelse**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 17 2022 11:35AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6231FFC444E39  
MAR 17 2022 11:35AM

**Registrerade händelser**

Mar 16 2022 KL. 04:19PM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Mar 17 2022 KL. 11:35AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1263408/62320017074df">https://esign.simplesign.io/document/view/1263408/62320017074df</a>	IP ADDRESS 165.225.192.84
Mar 17 2022 KL. 11:35AM	Erik Mauritzson signerade dokumentet online <i>GPS koordinater: Lat 59.3625 Long 17.9566</i>	IP-ADRESS 165.225.192.84
Mar 17 2022 KL. 11:35AM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6231ffc444e39 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter 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 intäkter**

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 intäkter 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 intäkter.

### **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.

**Årsavgift**

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.

**Årsredovisning**

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.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

