

# Bostadsrättsföreningen Rönneholm

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Rönneholm**  
746000-1675  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-03-01 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
Niklas Törnell	Ledamot	2022
Lars-Erik Nilsson	Ledamot	2021
Anna Bjernell	Ledamot	2021
Ida Bengtsson	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Sofie Thörnblad	Suppleant	2021
Carl Antonson	Suppleant	2021
Mikael Norlund	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2021
---------------	----------------------	------

##### Valberedning

Ragnvald Løkholm-Alvestad		2021
Annelie Hansen		2021

#### Firmateckning

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



## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nyhem 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 215 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1938. Fastighetens adresser är Edward Lindahlgatan 12-14, Västra Rönneholmsvägen 53-55, Törnskärsgatan 2 & Fågelbacksgatan 8-10.

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

### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea: 10 413 kvm

Total bostadsarea: 10 838 kvm

Total lokalarea: 382 kvm

### Lokalförteckning

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

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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Örehus Fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltning
Tomelilla Trädgårdstjänst	Trädgårdsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Bredband 2 & Com Hem	Bredband
Luleå Energi & E.on	Elavtal avseende volym

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 mars 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

↑

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 330 502 kr och planerat underhåll för 376 981 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 2018-03-23 av Kiwa Inspecta.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 100 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 98 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Ny cykelparkering	2020
Byte av sand i sandlådor	2020
Tvättstugeutrustning	2020
Utemiljö	2019
Installation geocentral	2018-2019
Relining	2017
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	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

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 37 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 286 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 287 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

Styrelsen beslutade om att inte debitera föreningens medlemmar någon avgift avseende värme & bredband fr.o.m 20-10-01, i samband med detta höjdes föreningens årsavgift med 55,25 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	6 911	6 895	6 844	6 618
Resultat efter finansiella poster	722	582	-206	-4 824
Förändring av underhållsfond	723	869	502	-4 589
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 084	642	-5	474
Soliditet %	13	11	9	16
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	407	358	358	358
Årsavgift för lokal, kr / kvm	493	493	493	493
Driftskostnad, kr / kvm	330	372	401	403
Ränta, kr / kvm	17	17	16	14
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	98	98	98	60
Lån, kr / kvm	2 062	2 062	2 062	1 041
Snittränta (%)	0,82	0,81	0,77	1,39

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

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

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
				<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>460 654</b>	<b>3 847 962</b>	<b>-1 900 297</b>	<b>581 641</b>
Disposition enligt föreningsstämma			581 641	-581 641
Avsättning till underhållsfond		1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-376 981	376 981	
Årets resultat				722 034
<b>Vid årets slut</b>	<b>460 654</b>	<b>4 570 981</b>	<b>-2 041 675</b>	<b>722 034</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 318 656
Årets resultat före fondförändring	722 034
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	376 981
Summa över/underskott	-1 319 641

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 319 641**

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

9

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 871 633	4 323 614
Övriga rörelseintäkter	3	2 039 199	2 570 966
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 910 832</b>	<b>6 894 580</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 409 375	-4 715 184
Övriga externa kostnader	7	-332 963	-327 856
Personalkostnader	8	-186 004	-153 998
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 070 573	-929 940
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 998 915</b>	<b>-6 126 978</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>911 917</b>	<b>767 602</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		315	327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 198	-186 288
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-189 883</b>	<b>-185 961</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>722 034</b>	<b>581 641</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>722 034</b>	<b>581 641</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	19 658 857	20 729 430
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		19 658 857	20 729 430
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i bostadsrättsförening		2 455 000	2 455 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 455 000	2 455 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 113 857</b>	<b>23 184 430</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		26 235	3 645
Övriga fordringar		165 361	130 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	199 693	200 096
Summa kortfristiga fordringar		391 289	334 608
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>5 322 766</b>	<b>3 870 852</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 714 055</b>	<b>4 205 460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 827 912</b>	<b>27 389 890</b>

A

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		460 654	460 654
Underhållsfond		4 570 981	3 847 962
Summa bundet eget kapital		5 031 635	4 308 616
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 041 675	-1 900 297
Årets resultat		722 034	581 641
Summa fritt eget kapital		-1 319 641	-1 318 656
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 711 994</b>	<b>2 989 960</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	23 133 983	23 140 092
Leverantörsskulder		254 740	476 148
Skatteskulder		62 720	48 516
Övriga skulder		20 537	20 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	643 938	714 985
Summa kortfristiga skulder		24 115 918	24 399 930
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 827 912</b>	<b>27 389 890</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	911 917	767 602
Avskrivningar	1 070 573	929 940
	<b>1 982 490</b>	<b>1 697 542</b>
Erhållen ränta	315	327
Erlagd ränta	-190 198	-186 288
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 792 607</b>	<b>1 511 581</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-56 682	7 883
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-277 902	-157 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 458 023</b>	<b>1 361 828</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-3 424 109
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-3 424 109</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-6 109	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 109</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 451 914</b>	<b>-2 062 281</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 870 852</b>	<b>5 933 133</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 322 766</b>	<b>3 870 852</b>

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

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

1

## 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 i 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	25-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 410 503	3 879 126
Årsavgifter lokaler	104 496	104 496
Hyror lokaler	330 756	321 009
Övriga objekt	25 878	18 983
<b>Summa</b>	<b>4 871 633</b>	<b>4 323 614</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	563 037	750 252
El	301 271	278 563
Uppvärmning	1 093 026	1 450 530
Överlåtelseavgifter	42 328	33 427
Övriga intäkter	38 778	58 194
Försäkringsersättningar	759	-
<b>Summa</b>	<b>2 039 199</b>	<b>2 570 966</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	37 524	18 753
Armaturer, gemensamma utrymmen	894	806
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 601	89 385
VA & sanitet, installationer	22 511	59 196
Värme, installationer	101 396	36 724
El, installationer	4 084	19 080
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	6 955
Övriga installationer	14 325	-
Huskropp	8 201	32 582
Vattenskador	96 499	34 291
Klottersanering	5 468	7 547
<b>Summa</b>	<b>330 502</b>	<b>305 319</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	167 017	230 540
Huskropp, balkonger	67 814	-
Markytor	142 150	-
<b>Summa</b>	<b>376 981</b>	<b>230 540</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	349 075	337 895
Teknisk förvaltning	100 500	772 596
Fastighetsförvaltning utöver avtal	400 629	190 240
Städning	295 500	-
Besiktningkostnader	100 412	-
Bevakningskostnader	4 882	4 825
Snöröjning	5 085	15 369
Serviceavtal	128 314	128 014
Förbrukningsinventarier	11 875	-
Förbrukningsmaterial	18 158	25 624
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 016	40 466
El	1 177 328	1 304 247
Uppvärmning	925	449 334
Vatten och avlopp	494 370	433 732
Avfallshantering	209 041	204 435
Försäkringar	119 915	107 216
Systematiskt brandskyddsarbete	33 750	7 523
Kabel-TV	20 495	20 030
Internet	229 621	137 779
<b>Summa</b>	<b>3 701 892</b>	<b>4 179 325</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	222	-
Tele och post	12 210	20 669
Ekonomisk förvaltning	184 927	177 392
Övriga förvaltningskostnader	16 147	19 053
Revision	15 875	31 213
Jurist- och advokatkostnader	10 467	4 448
Bankkostnader	3 816	3 499
Stämpelskatt	-	9 595
IT-tjänster	5 434	5 888
Övriga externa tjänster	45 317	52 400
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 110	-
Övriga externa kostnader	28 440	3 699
<b>Summa</b>	<b>332 963</b>	<b>327 856</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	146 411	120 781
<b>Summa</b>	<b>146 411</b>	<b>120 781</b>
Sociala avgifter	39 593	33 217
<b>Summa</b>	<b>186 004</b>	<b>153 998</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	948 250	807 616
Markanläggningar	122 323	122 324
<b>Summa</b>	<b>1 070 573</b>	<b>929 940</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	39 697 112	28 641 122
-Mark	982 751	982 751
-Markanläggningar	2 446 462	2 446 462
-Pågående nyanläggningar	-	7 631 881
	43 126 325	39 702 216
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	11 055 990
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-7 631 881
	-	3 424 109
<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	-21 173 664	-20 366 048
-Markanläggningar	-1 223 231	-1 100 907
	-22 396 895	-21 466 955
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-948 250	-807 616
-Årets avskrivning på markanläggning	-122 323	-122 324
	-1 070 573	-929 940
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-23 467 468</b>	<b>-22 396 895</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>19 658 857</b>	<b>20 729 430</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 575 198	18 523 448
Mark	982 751	982 751
Markanläggningar	1 100 908	1 223 231
<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

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	199 693	200 096
<b>Summa</b>	<b>199 693</b>	<b>200 096</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	-	440
Transaktionskonto Handelsbanken	5 322 766	3 870 412
<b>Summa</b>	<b>5 322 766</b>	<b>3 870 852</b>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	23 133 983	23 140 092
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>23 133 983</b>	<b>23 140 092</b>

## Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	23 133 983	23 140 092
<b>Summa</b>	<b>23 133 983</b>	<b>23 140 092</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,65 %	2021-01-29	3 187 216	-	-	3 187 216
Stadshypotek	0,70 %	2021-07-31	2 443 750	-	6 109	2 437 641
Stadshypotek	0,70 %	2021-09-01	2 460 126	-	-	2 460 126
Stadshypotek	0,70 %	2021-09-03	1 584 000	-	-	1 584 000
Stadshypotek	0,70 %	2021-09-17	11 500 000	-	-	11 500 000
Stadshypotek	0,65 %	2021-12-03	1 965 000	-	-	1 965 000
<b>Summa</b>			<b>23 140 092</b>	<b>-</b>	<b>6 109</b>	<b>23 133 983</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	45 830
Upplupna räntekostnader	12 928	15 026
Förutbetalda intäkter	449 608	438 691
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna driftskostnader	165 402	199 438
<b>Summa</b>	<b>643 938</b>	<b>714 985</b>

## Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.



## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 608 092	23 608 092
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 608 092</b>	<b>23 608 092</b>

### Underskrifter

Malmö 2021 - 03-24



Anna Löfgren  
Styrelseordförande



Anna Bjerdell




Ellen Nilsson



Ida Bengtsson

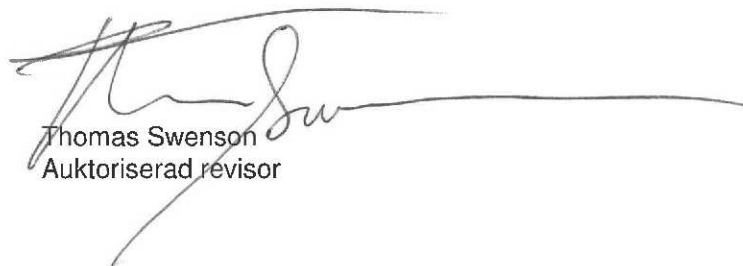


Lars-Erik Nilsson



Niklas Törnell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 30  
Ernst & Young



Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

## 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 2020.

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 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 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 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. 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 30 mars 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

## 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 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.

**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.





Vi ser om ditt hus.

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

