

Brf Rönaby
Org nr 778000-7410

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - tilläggsupplysningar | 8 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Handwritten signatures:
[Signature] [Signature] [Signature]

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och därtill hörande utrymmen under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

| | | Vald till stämman |
|----------------|------------|-------------------|
| David Helsing | Ordförande | 2022 |
| Monica Frisk | Ledamot | 2021 |
| Agneta Tillbom | Ledamot | 2021 |
| Leif Boman | Ledamot | 2022 |
| Johnnie Nelson | Suppleant | 2021 |
| Susan Fjällvik | Suppleant | 2021 |

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, samt två konstituerande (extra stämma 2020-03-03).

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 3,5 prisbasbelopp (3,5 * 47 300 kr) i fast arvode till styrelsen. Dessutom reserverades 200 kr/timme för arbete som inte ingår i det ordinarie styrelsearbetet samt 200 kr/timme för valberedningens arbete.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Sabine Heinmüller och Elisabet Bergh (sammankallande).

Föreningen är hälftendelägare i samfällighetsföreningen Rönnen. Rönnen har bl a till uppgift att förvalta och underhålla garage, undercentral för fjärrvärme och gemensamma markanläggningar. Dessutom svarar Rönnen för leverans av värme och vatten. Föreningens löpande kostnad för samf Rönnen år 2020 uppgår till 2 513 720 kr, utöver detta så tillkommer kostnader för investeringar som aktiveras i Brf Rönaby.

Till föreningens representanter i samf Rönnen valdes Ulla Skog som ledamot fram till stämman 2022.

Till föreningens representanter vid samf Rönrens årsstämma valdes Linnéa Söderkvist och som ersättare David Helsing.

Föreningen äger fastigheterna Rönaby 3, 4, 5, 12, 13 och 14. Föreningens adress är Släggkastargatan 3-8. Det är 6 st bostadshus, vardera innehållande 51 lägenheter fördelade enligt följande:

1 st 1 rum och kokvrå
8 st 2 rum och kokvrå
8 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök
Total boyta 22 195,8 m².

Nybyggnadsår resp värdeår 1972. Samtliga 306 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 23 bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Styrelseansvar och skadedjursavtal ingår i fastighetsförsäkringen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK-besiktning 2019-2020
- Utbyte av ventilationssystemet ut-luft hus 4
- Brandtätning i föreningens alla hus
- Brandsläckare i föreningens alla tvättstugor och miljöbodar
- Storstädning i föreningens Miljöbodar
- Omförhandling 2 avtal med HSB
- Utdelning av andelar MBF; 260 100 kr

Flerårsöversikt

| | | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 16 038 449 | 15 893 968 | 15 559 899 | 15 494 787 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | 1 961 495 | 1 602 179 | 2 198 439 | 1 250 254 |
| Soliditet | % | 14 | 12 | 10 | 7 |
| Likviditet | % | 133 | 76 | 86 | 163 |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt | kr | 667 | 663 | 647 | 647 |
| Låneskuld per totala kvm | kr | 2 835 | 2 804 | 2 863 | 2 921 |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm | kr | 94 | 97 | 103 | 107 |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

| | <u>Insatser</u> | Upplåtelse- <u>avgift</u> | Fond för yttre <u>underhåll</u> | Balanserat <u>resultat</u> | Årets <u>resultat</u> |
|--|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans | 680 760 | 0 | 3 278 980 | 3 030 683 | 1 602 179 |
| Reservering till yttre fond | | | 1 088 000 | -1 088 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | -1 061 125 | 1 061 125 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | 1 602 179 | -1 602 179 |
| Årets resultat | | | | | 1 961 495 |
| Belopp vid årets utgång | 680 760 | 0 | 3 305 855 | 4 605 987 | 1 961 495 |

off
DAA Ue

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 4 605 986 |
| Årets resultat | 1 961 495 |
| | <hr/> |
| | 6 567 481 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 1 088 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -681 145 |
| I ny räkning balanseras | 6 160 626 |
| | <hr/> |
| | 6 567 481 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Resultat enligt resultaträkning | 1 961 495 |
| Dispositioner | -406 855 |
| | <hr/> |

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Årets resultat efter dispositioner | 1 554 640 |
|------------------------------------|-----------|

| | |
|---|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 3 712 710 |
|---|-----------|

F

off
MA *Uo* *MA*

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| | 1, 2 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 16 038 449 | 15 893 968 |
| Summa rörelseintäkter | | 16 038 449 | 15 893 968 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -9 873 864 | -9 711 389 |
| Periodiskt underhåll | 5 | -681 145 | -1 061 125 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -394 674 | -416 624 |
| Arvoden och personalkostnader | 7 | -283 742 | -262 018 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 362 965 | -1 150 746 |
| Summa rörelsekostnader | | -12 596 390 | -12 601 902 |
| Rörelseresultat | | 3 442 059 | 3 292 066 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 272 826 | 218 184 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 753 390 | -1 908 071 |
| Summa finansiella poster | | -1 480 564 | -1 689 887 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 961 495 | 1 602 179 |
| Årets resultat | | 1 961 495 | 1 602 179 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | 1 961 495 | 1 602 179 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 681 145 | 1 061 125 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -1 088 000 | -1 088 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | 1 554 640 | 1 575 304 |

off
AF Ue DA

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|------------|------------|
| Byggnader och mark | 9 | 70 514 690 | 66 194 268 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | 520 473 | 623 788 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 11 | 0 | 3 613 528 |

Summa materiella anläggningstillgångar

71 035 163

70 431 584

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---------------|--|--------|--------|
| Andelar i MBF | | 30 600 | 30 600 |
|---------------|--|--------|--------|

Summa finansiella anläggningstillgångar

30 600

30 600

Summa anläggningstillgångar

71 065 763

70 462 184

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|-----------|-----------|
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 107 864 | 73 657 |
| Övriga fordringar | 12 | 1 122 221 | 1 338 711 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 265 635 | 283 805 |
| Klientmedel i SHB | | 2 993 888 | 1 133 626 |

Summa kortfristiga fordringar

4 489 608

2 829 799

Summa omsättningstillgångar

4 489 608

2 829 799

Summa tillgångar

75 555 371

73 291 983

Handwritten mark

Handwritten signature

Brf Rönby
778000-7410

7(14)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

680 760

680 760

Fond för yttre underhåll

3 305 855

3 278 980

Summa bundet eget kapital

3 986 615

3 959 740

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 605 986

3 030 683

Årets resultat

1 961 495

1 602 179

Summa fritt eget kapital

6 567 481

4 632 862

Summa eget kapital

10 554 096

8 592 602

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

54 506 862

60 951 077

Summa långfristiga skulder

54 506 862

60 951 077

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8 429 215

1 294 176

Leverantörsskulder

295 746

270 234

Skatteskulder

55 418

38 894

Övriga skulder

15

64 502

67 366

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 649 532

2 077 634

Summa kortfristiga skulder

10 494 413

3 748 304

Summa eget kapital och skulder

75 555 371

73 291 983

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hissbyte
- Ducar, 6 hus
- Shuntgrupper och cirkulationspumpar, 6 hus
- Taktvätt
- Dörrar till el-central
- Stamspolning
- Termografi
- Utredda förutsättningar för montering av solceller
- Utredda förutsättningar för Laddstolpar, i samverkan
- Årsavgifterna höjdes med 1% från januari 2021



Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 14 795 568 | 14 721 768 |
| Hyror parkering | 1 178 565 | 1 156 960 |
| Övriga hyresintäkter | 5 400 | 2 025 |
| Övriga hyrestillägg | 1 800 | 1 800 |
| Övriga intäkter | 57 116 | 6 319 |
| Återvunna hyresfordringar | 0 | 5 096 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Brutto | 16 038 449 | 15 893 968 |
| | <u>16 038 449</u> | <u>15 893 968</u> |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel | 639 437 | 605 721 |
| Reparationer, löpande underhåll | 870 996 | 603 529 |
| Elavgifter | 1 586 295 | 1 594 345 |
| Uppvärmning | 2 095 769 | 2 141 981 |
| Vatten och avlopp | 595 025 | 509 826 |
| Renhållning | 447 705 | 485 841 |
| Försäkringar | 200 179 | 184 899 |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 2 513 720 | 2 789 129 |
| Kabel-TV / Internet | 364 559 | 294 156 |
| Övriga fastighetskostnader | 84 205 | 41 900 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 475 974 | 460 062 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa driftskostnader | <u>9 873 864</u> | <u>9 711 389</u> |

Not 5 Periodiskt underhåll

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| OVK | 197 175 | 0 |
| Rengöring ventilation | 129 375 | 0 |
| Brandtätning | 345 480 | 0 |
| Renoveringskostnad lägenhet | 9 115 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | 992 446 |
| Kullager entré | 0 | 41 250 |
| Montering askkoppar | 0 | 27 429 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa periodiskt underhåll | <u>681 145</u> | <u>1 061 125</u> |

Handwritten signatures and initials:
 JF
 MA
 UB
 MA

Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Förbrukningsinventarier | 7 007 | 6 671 |
| Kontorsmaterial | 11 431 | 2 700 |
| Kommunikation | 57 168 | 58 544 |
| Porto | 660 | 0 |
| Indrivning | 0 | 162 |
| Revision | 17 325 | 14 800 |
| Föreningsmöten | 755 | 13 791 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 245 845 | 245 935 |
| Övriga förvaltningskostnader | 38 413 | 38 145 |
| Konsultarvoden | 12 650 | 34 125 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 3 420 | 1 751 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>394 674</u> | <u>416 624</u> |

Not 7 Arvoden och personalkostnader

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Arvode styrelse | 165 548 | 162 750 |
| Arvode övrigt | 62 710 | 51 568 |
| Sociala kostnader | 55 484 | 47 700 |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>283 742</u> | <u>262 018</u> |

Not 8 Finansiella intäkter

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB | 12 520 | 3 654 |
| Övriga ränteintäkter | 206 | 330 |
| Utdelning MBF | 260 100 | 214 200 |
| Summa finansiella intäkter | <u>272 826</u> | <u>218 184</u> |

Handwritten signature

Handwritten signature



Uppllysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 55 774 861 | 55 274 861 |
| Aktivering; Etapp 1 Golfen/Plattan | 1 828 128 | 0 |
| Aktivering; Garaget Rönnen | 1 879 596 | 0 |
| Aktivering; Ventilation | 1 845 473 | 500 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 61 328 058 | 55 774 861 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -23 915 643 | -22 889 712 |
| Årets avskrivningar | -1 232 775 | -1 025 931 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -25 148 418 | -23 915 643 |
| Utgående planenligt värde | <u>36 179 640</u> | <u>31 859 218</u> |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 34 335 050 | 34 335 050 |
| Utgående planenligt värde | 34 335 050 | 34 335 050 |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>70 514 690</u> | <u>66 194 268</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 118 870 000 | 118 870 000 |
| Taxeringsvärde mark | 41 000 000 | 41 000 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 159 870 000 | 159 870 000 |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 156 000 000 | 156 000 000 |
| Lokaler | 3 870 000 | 3 870 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 159 870 000 | 159 870 000 |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 593 403 | 1 593 403 |
| Årets anskaffningar; Mangel | 26 875 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 620 278 | 1 593 403 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -969 615 | -844 800 |
| Årets avskrivningar | -130 190 | -124 815 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 099 805 | -969 615 |
| Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer | <u>520 473</u> | <u>623 788</u> |

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 613 528 | 2 217 797 |
| + Årets anskaffningar; Etapp 1 Golfen/Plattan | 94 196 | 1 733 932 |
| Renovering tvättstugan | 0 | 488 829 |
| - Aktivering Garaget Rönnen | -1 879 596 | 0 |
| - Aktivering Etapp 1 Golfen/Plattan | -1 828 128 | 0 |
| Periodiskt underhåll tvättstuga | 0 | -827 029 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående anskaffningsvärden | 0 | 3 613 529 |
| | - | <hr/> |
| Redovisat värde | <u>0</u> | <u>3 613 529</u> |

Not 12 Övriga fordringar

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Skattekontot | 22 | 0 |
| Samf Rönnen | 1 116 312 | 1 337 911 |
| Övriga fordringar | 5 887 | 800 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>1 122 221</u> | <u>1 338 711</u> |

EF

*off
AA 6 DA*

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|-------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek | 1,08 | 2021-09-01 | 909 092 |
| Stadshypotek | 4,18 | 2021-09-02 | 1 254 997 |
| Stadshypotek | 4,07 | 2021-10-01 | 5 044 658 |
| Stadshypotek | 3,71 | 2022-03-30 | 2 876 000 |
| Stadshypotek | 3,88 | 2022-10-01 | 5 223 760 |
| Stadshypotek | 2,65 | 2022-10-30 | 364 320 |
| Stadshypotek | 1,92 | 2023-04-30 | 945 000 |
| Stadshypotek | 4,35 | 2023-09-30 | 4 709 385 |
| Stadshypotek | 1,59 | 2023-10-30 | 190 960 |
| Stadshypotek | 2,42 | 2023-12-01 | 715 200 |
| Stadshypotek | 1,10 | 2024-06-01 | 1 908 854 |
| Stadshypotek | 1,74 | 2024-09-30 | 1 679 186 |
| Stadshypotek | 0,86 | 2024-10-30 | 268 400 |
| Stadshypotek | 2,99 | 2024-10-30 | 380 160 |
| Stadshypotek | 2,99 | 2024-10-30 | 292 160 |
| Stadshypotek | 2,41 | 2025-03-01 | 1 592 096 |
| Stadshypotek | 2,18 | 2025-04-30 | 945 000 |
| Stadshypotek | 2,18 | 2025-04-30 | 945 000 |
| Stadshypotek | 2,18 | 2025-04-30 | 945 000 |
| Stadshypotek | 2,18 | 2025-04-30 | 945 000 |
| Stadshypotek | 2,71 | 2025-09-01 | 1 477 497 |
| Stadshypotek | 2,73 | 2026-01-30 | 519 991 |
| Stadshypotek | 2,73 | 2026-01-30 | 375 136 |
| Stadshypotek | 2,35 | 2026-06-30 | 1 369 074 |
| Stadshypotek | 2,13 | 2026-09-01 | 1 064 428 |
| Stadshypotek | 2,44 | 2026-12-01 | 720 000 |
| Stadshypotek | 2,44 | 2026-12-01 | 720 000 |
| Stadshypotek | 2,50 | 2027-06-30 | 1 163 826 |
| Stadshypotek | 2,48 | 2027-09-01 | 1 331 700 |
| Stadshypotek | 2,61 | 2027-09-30 | 4 991 200 |
| Stadshypotek | 1,36 | 2028-01-30 | 992 500 |
| Stadshypotek | 1,12 | 2028-02-29 | 992 500 |
| Stadshypotek | 2,39 | 2028-09-01 | 1 011 119 |
| Stadshypotek | 2,39 | 2028-09-01 | 970 880 |
| Stadshypotek | 2,39 | 2028-09-01 | 951 574 |
| Stadshypotek | 2,39 | 2028-09-01 | 947 920 |
| Stadshypotek | 1,30 | 2028-09-30 | 5 226 504 |
| Stadshypotek | 1,33 | 2029-09-30 | 5 031 000 |
| Stadshypotek | 1,66 | 2030-04-30 | 945 000 |

| | |
|---|------------|
| Summa skulder till kreditinstitut | 62 936 077 |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår | -1 314 176 |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår | -7 115 039 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | 54 506 862 |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om | 56 365 197 |

EF

off
CMA

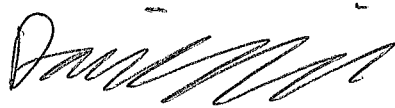
Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 68 262 650 | 68 262 650 |
| Summa ställda säkerheter | 68 262 650 | 68 262 650 |

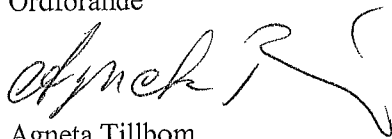
Not 15 Övriga skulder

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt | 35 107 | 40 802 |
| Sociala avgifter | 25 795 | 26 564 |
| Skulder till MBF | 3 600 | 0 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | 64 502 | 67 366 |


Västerås 2021-03-31



David Helsing
Ordförande



Agneta Tillbom




Monica Frisk



Leif Boman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönaby, org.nr 778000-7410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönaby 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 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 andamålsenliga 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 bedomningen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 lampligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osakerhetsfaktor 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 osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn 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 handlingarna 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 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 för Bostadsrättsföreningen Ronnby för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter 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 andamålsenliga 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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.

Västerås den 6 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', with a long horizontal flourish extending to the right.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor