

# Bostadsrättsföreningen Rönneholm

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Rönneholm**  
746000-1675  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**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 2019.

### 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>
Björn Forsberg	Ordförande	2021
Anna Bjerndell	Ledamot	2021
Ida Bengtsson	Ledamot	2021
Niklas Törnell	Ledamot	2020
Lars-Erik Nilsson	Ledamot	2020
Anna Löfgren	Ledamot	2020

##### Styrelsesuppleanter

Carl Antonson	Suppleant	2020
Mikael Norlund	Suppleant	2020

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020
---------------	----------------------	------

##### Valberedning

Ragnvald Løkholm-Alvestad		2020
Annelie Hansen		2020

#### Firmateckning

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

7

### 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 Lindahls gatan 12-14, Västra Rönneholmsvägen 53-55, Törnskärs gatan 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 Trygg Hansa.

### 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 AB (från 20-01-01)	Teknisk förvaltning
Com Hem AB	Kabel-TV
Bredband 2	Bredband
Luleå Energi & E.on	Elavtal avseende volym
Schneider Electric Sverige AB	Serviceavtal hissar
Bengtssons Tvättmaskinsservice AB	Serviceavtal tvättmaskiner

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 mars 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

9

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 305 319 kr och planerat underhåll för 230 540 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
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 2019 har 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 37 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 286 medlemmar.

44 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

43 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

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

Föreningen har beslutat om att inte ändra årsavgifterna för 2020.

4

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	6 895	6 844	6 618	6 500
Resultat efter finansiella poster	582	-206	-4 824	224
Förändring av underhållsfond	869	502	-4 589	477
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	642	-5	474	456
Soliditet %	11	9	16	36
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	358	358	358	358
Årsavgift för lokal, kr / kvm	493	493	493	493
Driftskostnad, kr / kvm	372	401	403	359
Ränta, kr / kvm	17	16	14	21
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	98	98	60	95
Lån, kr / kvm	2 062	2 062	1 041	1 047
Snittränta (%)	0,81	0,77	1,39	2,00

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>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>2 978 502</b>	<b>-825 210</b>	<b>-205 627</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-205 627	205 627
Avsättning till underhållsfond		1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-230 540	230 540	
Årets resultat				581 641
<b>Vid årets slut</b>	<b>460 654</b>	<b>3 847 962</b>	<b>-1 900 297</b>	<b>581 641</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 030 837
Årets resultat före fondförändring	581 641
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	230 540
Summa över/underskott	-1 318 656

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-1 318 656**

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

4

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 323 614	4 260 180
Övriga rörelseintäkter	3	2 570 966	2 584 165
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 894 580</b>	<b>6 844 345</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 715 184	-5 522 456
Övriga externa kostnader	7	-327 856	-404 808
Personalkostnader	8	-153 998	-235 786
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-929 940	-708 817
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 126 978</b>	<b>-6 871 867</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>767 602</b>	<b>-27 522</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		327	252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 288	-178 357
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-185 961</b>	<b>-178 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>581 641</b>	<b>-205 627</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>581 641</b>	<b>-205 627</b>

4

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	20 729 430	10 603 381
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	7 631 881
Summa materiella anläggningstillgångar		20 729 430	18 235 262
<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>23 184 430</b>	<b>20 690 262</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 645	1 787
Övriga fordringar		130 867	130 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	200 096	209 835
Summa kortfristiga fordringar		334 608	342 489
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>3 870 852</b>	<b>5 933 133</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 205 460</b>	<b>6 275 622</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 389 890</b>	<b>26 965 884</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		460 654	460 654
Underhållsfond		3 847 962	2 978 502
Summa bundet eget kapital		4 308 616	3 439 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 900 297	-825 210
Årets resultat		581 641	-205 627
Summa fritt eget kapital		-1 318 656	-1 030 837
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 989 960</b>	<b>2 408 319</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	-	23 115 092
Summa långfristiga skulder		-	23 115 092
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	23 140 092	25 000
Leverantörsskulder		476 148	550 580
Skatteskulder		48 516	25 748
Övriga skulder		20 189	33 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	714 985	807 592
Summa kortfristiga skulder		24 399 930	1 442 473
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 389 890</b>	<b>26 965 884</b>

9

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	767 602	-27 522
Avskrivningar	929 940	708 817
	<b>1 697 542</b>	<b>681 295</b>
Erhållen ränta	327	252
Erlagd ränta	-186 288	-178 357
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 511 581</b>	<b>503 190</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 883	-20 363
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-157 636	-605 637
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 361 828</b>	<b>-122 810</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 424 109	-7 631 881
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 424 109</b>	<b>-7 631 881</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	11 500 000
Amortering av låneskulder	-	-70 636
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>11 429 364</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 062 281</b>	<b>3 674 673</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 933 133</b>	<b>2 258 460</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 870 852</b>	<b>5 933 133</b>

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

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

9

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

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



## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 879 126	3 878 647
Årsavgifter lokaler	104 496	91 444
Hyror lokaler	321 009	269 412
Övriga objekt	18 983	20 677
<b>Summa</b>	<b>4 323 614</b>	<b>4 260 180</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	750 252	755 168
El	278 563	245 737
Uppvärmning	1 450 530	1 451 411
Överlåtelseavgifter	33 427	44 058
Övriga intäkter	58 194	25 394
Försäkringsersättningar	-	62 397
<b>Summa</b>	<b>2 570 966</b>	<b>2 584 165</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 753	43 379
Armaturer, gemensamma utrymmen	806	16 956
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	89 385	15 070
VA & sanitet, installationer	59 196	25 552
Värme, installationer	36 724	29 036
El, installationer	19 080	37 374
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 955	6 154
Huskropp	32 582	-
Vattenskador	34 291	236 375
Klottersanering	7 547	9 745
<b>Summa</b>	<b>305 319</b>	<b>419 642</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	230 540	13 459
VA & sanitet, installationer	-	584 798
<b>Summa</b>	<b>230 540</b>	<b>598 257</b>

9

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	337 895	305 695
Teknisk förvaltning	772 596	753 752
Fastighetsförvaltning utöver avtal	190 240	2 894
Städning	-	10 000
Besiktningkostnader	-	6 073
Bevakningskostnader	4 825	-
Snöröjning	15 369	20 791
Serviceavtal	128 014	66 011
Förbrukningsmaterial	25 624	19 364
Övriga utgifter för köpta tjänster	40 466	63 021
EI	1 304 247	684 163
Uppvärmning	449 334	1 681 041
Vatten och avlopp	433 732	421 185
Avfallshantering	204 435	207 975
Försäkringar	107 216	94 880
Systematiskt brandskyddsarbete	7 523	10 211
Kabel-TV	20 030	19 597
Internet	137 779	137 904
<b>Summa</b>	<b>4 179 325</b>	<b>4 504 557</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	20 669	16 683
Ekonomisk förvaltning	177 392	174 064
Övriga förvaltningskostnader	19 053	20 628
Revision	31 213	125
Jurist- och advokatkostnader	4 448	-
Bankkostnader	3 499	7 301
Stämpelskatt	9 595	109 175
IT-tjänster	5 888	5 481
Övriga externa tjänster	52 400	64 872
Övriga externa kostnader	3 699	6 478
<b>Summa</b>	<b>327 856</b>	<b>404 808</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	120 781	182 000
<b>Summa</b>	<b>120 781</b>	<b>182 000</b>
Sociala avgifter	33 217	53 786
<b>Summa</b>	<b>153 998</b>	<b>235 786</b>

6

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	807 616	586 494
Markanläggningar	122 324	122 323
<b>Summa</b>	<b>929 940</b>	<b>708 817</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	28 641 122	28 641 122
-Mark	982 751	982 751
-Markanläggningar	2 446 462	2 446 462
-Pågående nyanläggningar	7 631 881	-
	39 702 216	32 070 335
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	11 055 990	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-7 631 881	7 631 881
	3 424 109	7 631 881
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>43 126 325</b>	<b>39 702 216</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-20 366 047	-19 779 553
-Markanläggningar	-1 100 907	-978 584
	-21 466 954	-20 758 137
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-807 616	-586 494
-Årets avskrivning på markanläggning	-122 324	-122 323
	-929 940	-708 817
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-22 396 894</b>	<b>-21 466 954</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>20 729 430</b>	<b>18 235 262</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 523 448	8 275 075
Mark	982 751	982 751
Markanläggningar	1 223 231	1 345 555
Pågående nyanläggningar	-	7 631 881
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	209 000 000	172 000 000
Lokaler	4 184 000	1 824 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>213 184 000</b>	<b>173 824 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	104 293 000	89 136 000

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	200 096	209 835
<b>Summa</b>	<b>200 096</b>	<b>209 835</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	440	642
Transaktionskonto Handelsbanken	3 870 412	5 932 491
<b>Summa</b>	<b>3 870 852</b>	<b>5 933 133</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	23 140 092	25 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	100 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	23 015 092
<b>Summa</b>	<b>23 140 092</b>	<b>23 140 092</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	23 140 092	23 140 092
<b>Summa</b>	<b>23 140 092</b>	<b>23 140 092</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,80 %	2020-01-30	3 187 216	-	-	3 187 216
Stadshypotek	0,65 %	2020-07-31	2 443 750	-	-	2 443 750
Stadshypotek	1,45 %	2020-09-01	2 460 126	-	-	2 460 126
Stadshypotek	0,70 %	2020-09-03	1 584 000	-	-	1 584 000
Stadshypotek	0,67 %	2020-09-17	11 500 000	-	-	11 500 000
Stadshypotek	0,71 %	2020-12-03	1 965 000	-	-	1 965 000
<b>Summa</b>			<b>23 140 092</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23 140 092</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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	45 830	78 724
Upplupna räntekostnader	15 026	18 055
Förutbetalda intäkter	438 691	397 391
Upplupna revisionsarvoden	16 000	-
Upplupna driftskostnader	199 438	313 422
<b>Summa</b>	<b>714 985</b>	<b>807 592</b>

†

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 608 092	23 146 714
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 608 092</b>	<b>23 146 714</b>

### Underskrifter

Malmö 2020 - 03-03


  
Björn Forsberg  
Styrelseordförande

  
Anna Löfgren

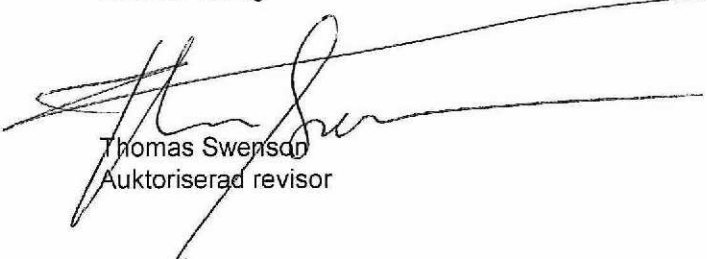
  
Anna Bjerndell

  
Ida Bengtsson

  
Lars-Erik Nilsson

  
Niklas Törnell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03-06  
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 2019.

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 2019 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 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 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 2019 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 *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 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 6 mars 2020

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 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.

Vi ser om ditt hus.

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

