

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rönngården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Arne Harald Jakobsson | Ordförande |
| Erik Lennart Börjesson | Vice ordförande |
| Adam Gustav Esquivel | Ledamot |
| Jenny Adina Lovisa Nyström | Ledamot |

| | |
|-------------------------|-----------|
| Irene Lisbeth Jakobsson | Suppleant |
| Carl Stefan Jörgensen | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Adam Gustav Esquivel, Irene Lisbeth Jakobsson och Jenny Adina Lovisa Nyström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|----------------------|------------------|---------------|
| Klara Kristoffersson | Ordinarie Extern | Ernst & Young |
| Jessica Nilsson | Ordinarie Intern | |
| Eva Scheutz | Suppleant Intern | |

Valberedning

| | |
|---------------|-----------------|
| Tommy Ohlsson | Sammanställande |
|---------------|-----------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| REPSLAGAREN 26 | 1965 | Lund |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 - 1965 och består av 2 flerbostadshus.

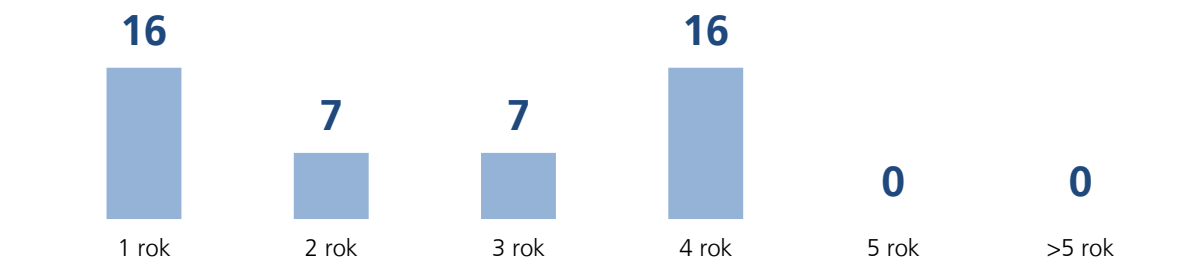
Värdeåret är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 973 m², varav 3 207 m² utgör lägenhetsyta och 766 m² utgör lokalyta fördelat på bostadsrättslokal 438 m² och hyresrättslokal 328 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------|
| ICA lager | 550 m ² | Tills vidare |
| BE konsult lager | 6 m ² | 3 månaders uppsägningstid |
| Stanislaw Radziukiewicz, lager | 10 m ² | 3 månaders uppsägningstid |
| Ortopedi i Skåne AB | 200 m ² | Tills vidare |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|-----------------------|---|
| Föreningslokal | Lokal att hyra för medlemmar till möten, fester eller övernattnin |
| Garage med 52 platser | Den 31/12 2019 var 29 av platserna uthyrda till externa hyresgäster |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Fasadreparation | 2019 | Lokal fasadreparation vid skada. |
| Avloppsrör | 2019 | Spolning av samtliga avloppsrör i lägenheter och avloppsstammar. Filmning av avloppsstammar och ett urval av lägenheternas avloppsrör. |
| Ytterbelysning | 2019 | Byte av två belysningsarmaturer på innergården. |
| Laddplats för elbilar | 2019 | Installerat 8 laddplatser för elbilar i garaget. |
| Garagestädning | 2019 | Samtliga bilar flyttades från garaget vid storstädning. |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Partiellt stambyte, utbyte av golvbrunnar i samband med badrumsrenoveringar | 2018 - 2025 | Beräknat 1-3 lägenheter/år |
| Reparation av takpapp lokalt vid ett takfönster på gatuhus. | 2020 | Åtgärd efter takbesiktning |
| Försköna innergården med nya växter och bevattningssystem. | 2020 | Utformning i samråd med gårdsgruppen |
| Målning garage och skyddsrum | 2020 | Enligt underhållsplan |
| Byte av vissa ståldörrar i källare och på vindar | 2022 | Enligt underhållsplan |
| Byte av värmeväxlare i värmecentral | 2022 | Enligt underhållsplan |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Teknisk förvaltning | Bredablick |
| El, nät och kraft | Kraftringen |
| Fjärrvärme | Kraftringen |
| Vatten | VA-syd |
| Renhållning | Lunds renhållningsverk |
| TV-tjänster | Telenor |
| Bredband | Telenor |
| Service hissar | ThyssenKrupp |
| Brandskydd | Örestads Brandservice |
| Portservice garage och gårdsgrind | Assa Abloy |
| VVS och byte av golvbrunnar | JP VVS |
| Försäkring | Länsförsäkringar |
| Ventilation, filterbyten och OVK | Lindsells |
| Styrelserådgivning | Bostadsrätterna |
| Låsservice | Allround låsservice |
| Obligatoriska besiktningar | Kiwa Inspecta |
| Avloppsinspektion och -spolning | Allpipe |

Föreningens ekonomi

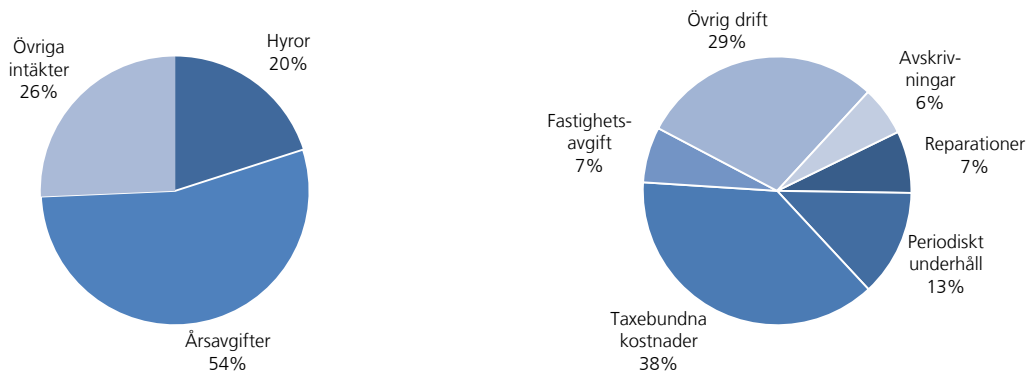
Föreningen har amorterat 250 000 kr på sitt lån hos Handelsbanken.

Föreningen har sålt källarlokal 355 till ägaren av lokal 125 (Ortopedi Skåne AB) för 100 000 kr. Lokalen, som är sammanbyggd med lokal 125, hyrdes tidigare av ägaren till lokal 125. Årsavgiften för lokalen motsvarar tidigare årshyran för lokalen.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 433 828 | 1 162 260 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 338 048 | 2 220 974 |
| Finansiella intäkter | 2 749 | 2 940 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 6 540 | 0 |
| Medlemsinsatser | 100 000 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 39 025 | 133 426 |
| | 2 486 362 | 2 357 341 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 030 490 | 2 073 029 |
| Finansiella kostnader | 15 513 | 12 600 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 144 |
| Minskning av långfristiga skulder | 250 000 | 0 |
| | 2 296 003 | 2 085 773 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 624 187 | 1 433 828 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 190 359 | 271 568 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat 8 laddplatser för elbilar i garaget. Installationen är delvis finansierad genom ekonomiskt stöd via Klimatklivet från Naturvårdsverket. Hela garaget har dessutom städats efter att samtliga bilar flyttats ur garaget.

På gården har övergivna cyklar skänkts till och bortforslats av en studentförening. Bullerdämpande åtgärder är vidtagna vid gårdsgrinden och två belysningsarmaturer är utbytta. Gårdsgruppen har arbetat fram ett förslag till utsmyckning av gården med nya växter i befintliga och nya odlingslådor. Sopsorteringen är justerad för att öka kapaciteten hos de kärl som oftast blivit överfulla.

Föreningen har spolat samtliga avloppsledningar och avloppstammar i lägenheterna samt filmat avloppstammarna. Föreningen har även besiktigat yttertakets på gårds- och gatuhuset från såväl insida som utsida.

Föreningen har under året uppdaterat sina stadgar i enlighet med tidigare stämmobeslut för att följa lagen om ekonomiska föreningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 348 | 360 | 355 | 395 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 324 | 242 | 178 | 160 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 343 | 412 | 406 | 1 083 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 50 | 44 | 46 | 39 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 122 | 102 | 126 | 123 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 20 | 17 | 19 | 14 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 4 | 3 | 5 | 6 |
| Soliditet (%) | 82 | 79 | 80 | 61 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 166 | 10 | 336 | -3 559 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 155 | 2 217 | 2 215 | 2 100 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 207 m² bostäder och 766 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 796 350 | 100 000 | 0 | 696 350 |
| Upplåtelseavgifter | 7 455 500 | 0 | 0 | 7 455 500 |
| Fond för yttre underhåll | 486 165 | 334 000 | -430 197 | 582 362 |
| S:a bundet eget kapital | 8 738 015 | 434 000 | -430 197 | 8 734 212 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -861 714 | -334 000 | 440 015 | -967 729 |
| Årets resultat | 166 325 | 166 325 | -9 818 | 9 818 |
| S:a ansamlad förlust | -695 389 | -167 675 | 430 197 | -957 911 |
| S:a eget kapital | 8 042 626 | 266 325 | 0 | 7 776 301 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | 166 325 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -527 715 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -334 000 |
| summa balanserat resultat | -695 390 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

| |
|-----------------|
| 277 957 |
| -417 433 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 155 927 | 2 217 423 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 182 121 | 3 551 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 338 048 | 2 220 974 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 700 721 | -1 709 732 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -181 634 | -193 520 |
| Personalkostnader | Not 6 | -148 134 | -169 777 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -128 468 | -128 468 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 158 958 | -2 201 497 |
| RÖRELSERESULTAT | | 179 089 | 19 478 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 749 | 2 940 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -15 513 | -12 600 |
| Summa finansiella poster | | -12 764 | -9 660 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 166 325 | 9 818 |
| ÅRETS RESULTAT | | 166 325 | 9 818 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 8 164 000 | 8 292 468 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 8 164 000 | 8 292 468 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 8 164 000 | 8 292 468 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 1 626 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 922 355 | 707 979 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 | 0 | 31 590 |
| Summa kortfristiga fordringar | 922 355 | 741 195 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 776 562 | 773 904 |
| Summa kassa och bank | 776 562 | 773 904 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 698 917 | 1 515 099 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 9 862 917 | 9 807 567 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 251 850 | 8 151 850 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 486 165 | 582 362 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 738 015 | 8 734 212 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -861 714 | -967 729 |
| Årets resultat | | 166 325 | 9 818 |
| Summa fritt eget kapital | | -695 389 | -957 911 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 8 042 626 | 7 776 301 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 1 250 000 | 1 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 250 000 | 1 500 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 211 411 | 248 466 |
| Övriga skulder | | 113 149 | 15 378 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 245 731 | 267 422 |
| Summa kortfristiga skulder | | 570 291 | 531 266 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 9 862 917 | 9 807 567 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fasad | 50 år | 50 år |
| Tak | 40 år | 40 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 066 260 | 1 049 661 |
| Årsavgifter - lokaler | 5 670 | 17 328 |
| Årsavgifter - lokaler moms | 197 304 | 245 938 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 63 138 | 68 617 |
| Hyror lokaler | 10 762 | 10 626 |
| Hyror garage moms | 228 150 | 247 000 |
| Hyror garage | 163 250 | 155 350 |
| Hyror förråd | 3 180 | 1 060 |
| Kabel-TV intäkter | 187 774 | 210 934 |
| Bredbandsintäkter | 70 326 | 79 000 |
| Elintäkter | 124 138 | 118 633 |
| Elintäkter moms | 2 000 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 33 805 | 13 066 |
| Öresutjämning | 170 | 211 |
| | 2 155 927 | 2 217 423 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Fakturerade kostnader | 813 | 0 |
| Övriga erhållna bidrag | 97 183 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 3 551 |
| Övriga intäkter | 84 125 | |
| | 182 121 | 3 551 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 57 508 | 61 687 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 5 304 | 19 798 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 9 113 |
| | Hissbesiktning | 8 102 | 3 272 |
| | Myndighetstillsyn | 12 050 | 950 |
| | Gård | 138 | 369 |
| | Serviceavtal | 2 415 | 0 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 921 | 455 |
| | Teleport/hissanläggning | 3 598 | 0 |
| | Brandskydd | 5 125 | 771 |
| | Fordon | 0 | 999 |
| | | 97 160 | 97 413 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 1 808 | 0 |
| | Brf Lägenheter | 4 158 | 3 750 |
| | Tvättstuga | 6 736 | 6 564 |
| | Entré/trapphus | 5 256 | 2 536 |
| | Lås | 66 728 | 28 870 |
| | Installationer | 0 | 20 503 |
| | VVS | 30 434 | 10 499 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 1 701 | 2 456 |
| | Ventilation | 7 833 | 14 412 |
| | Elinstallationer | 15 069 | 28 462 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 2 222 |
| | Hiss | 2 429 | 1 754 |
| | Tak | 5 389 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 11 775 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 9 177 |
| | Vattenskada | 0 | 6 928 |
| | | 159 315 | 138 133 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Lokaler | 0 | 102 264 |
| | VVS | 69 770 | 92 477 |
| | Ventilation | 0 | 235 457 |
| | Elinstallationer | 208 188 | 0 |
| | | 277 958 | 430 197 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 199 002 | 181 145 |
| | Värme | 485 552 | 421 278 |
| | Vatten | 80 278 | 72 142 |
| | Sophämtning/renhållning | 55 284 | 53 783 |
| | | 820 117 | 728 347 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 43 589 | 42 305 |
| | Bredband | 158 240 | 135 691 |
| | | 201 829 | 177 996 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 144 342 | 137 645 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 700 721 | 1 709 732 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Juridiska åtgärder | 72 959 | 73 149 |
| | Hysesförluster | -812 | 812 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 18 798 | 15 653 |
| | Föreningskostnader | 1 630 | 2 508 |
| | Styrelseomkostnader | 3 322 | 3 605 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 205 | 316 |
| | Förvaltningsarvode | 63 959 | 65 167 |
| | Administration | 3 210 | 5 506 |
| | Konsultarvode | 11 676 | 20 227 |
| | Tidningar facklitteratur | 997 | 997 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 690 | 5 580 |
| | | 181 634 | 193 520 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 86 681 | 90 651 |
| | Löner | 28 740 | 54 366 |
| | Sociala kostnader | 32 713 | 24 760 |
| | | 148 134 | 169 777 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 59 600 | 59 600 |
| | Förbättringar | 68 868 | 68 868 |
| | | 128 468 | 128 468 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 13 878 702 | 13 878 702 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 13 878 702 | 13 878 702 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -5 586 234 | -5 457 766 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -128 468 | -128 468 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 714 702 | -5 586 234 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 8 164 000 | 8 292 468 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 505 000 | 505 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 36 000 000 | 32 548 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 34 100 000 | 28 200 000 |
| | | 70 100 000 | 60 748 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 62 000 000 | 53 000 000 |
| | Lokaler | 8 100 000 | 7 748 000 |
| | | 70 100 000 | 60 748 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 33 998 | 625 |
| | Skattefordran | 40 733 | 47 430 |
| | Klientmedel hos SBC | 847 624 | 659 924 |
| | | 922 355 | 707 979 |
| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Kabel-TV | 0 | 31 590 |
| | | 0 | 31 590 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Vid årets början | 582 362 | 334 000 |
| | Reservering enligt stadgar | 334 000 | 334 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -430 197 | -85 638 |
| | Vid årets slut | 486 165 | 582 362 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 1,090 % | 1 250 000 | 1 500 000 | 2020-02-20 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 1 250 000 | 1 500 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | 1 250 000 | 1 500 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 250 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 044 000 | 4 044 000 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda intäkter | 0 | 60 280 |
| Ränta | 1 514 | 1 575 |
| Avgifter och hyror | 244 217 | 205 567 |
| | 245 731 | 267 422 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Under 2020 kommer innergården förskönas med ny växtlighet och ett bevattningssystem.

Styrelsens underskrifter

LUND den 5 / 3 2020


Arne Harald Jakobsson
Ordförande

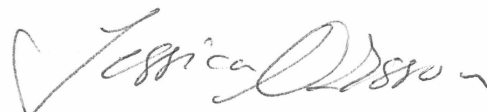

Erik Lennart Börjesson
Vice ordförande


Adam Gustav Esquivel
Ledamot


Jenny Adina Lovisa Nyström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 - 2020


Klara Kristoffersson
Auktoriserad revisor


Jessica Nilsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönngården, org.nr 745000-2170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönngården för år 2019-01-01 - 2019-12-31

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rönngården för år 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Lund den 14/12/2020

Ernst & Young AB

Klara Kristoffersson
Auktoriserad revisor

Jessica Nilsson
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE