

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Utvecklingen av el-, värme- och räntekostnader kan tvinga fram ytterligare avgiftshöjning under 2023

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Marskalken. Föreningens andel är 30,15 procent. Samfälligheten förvaltar innergården.

Styrelsen

Jannis Ververidis	Ordförande
Jan Andersson	Ledamot
Christin Emilsson	Ledamot
Johan Magnus Nusdorfer	Ledamot
Christine Sylwan Ahrholt	Ledamot
Björn Österborg	Ledamot
Hans Peter Edh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Henriksson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-------------------	------------------	---------------

Valberedning

Kristine Widlund
Eva Wilhelmsson

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Marskalken 7	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

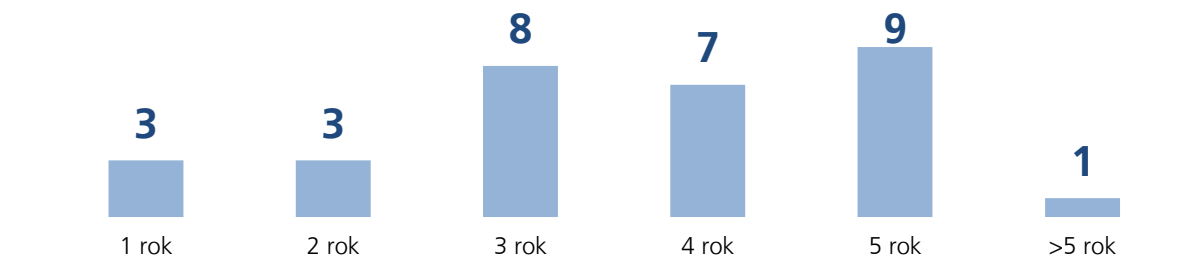
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 581 m², varav 3 386 m² utgör boyta och 195 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renoverat trapphusbalkonger 27A	2020
Spolat och filmat avloppsledning	2020
Tilläggsisolerat gårdsfasad 27A	2020
Renoverat gatufasader och balkonger mot gatan	2020
Rensning av imkanaler	2019
Renovering trapphus 27B	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sekant AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Försäkringar	Trygg Hansa
El	E-on försäljning Sverige AB
Bredband	Ownit / Billogram
Bevakning	Örestads Industribevakning AB
Hissar	Thyssen Hiss AB
El	Telge Energi
Vatten/avlopp	VA Syd
Kabel TV	Telenor
Värme	Eon

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Med anledning av de osäkra kostnaderna för framför allt el och värme kan ytterligare en avgiftshöjning bli aktuell under 2023.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

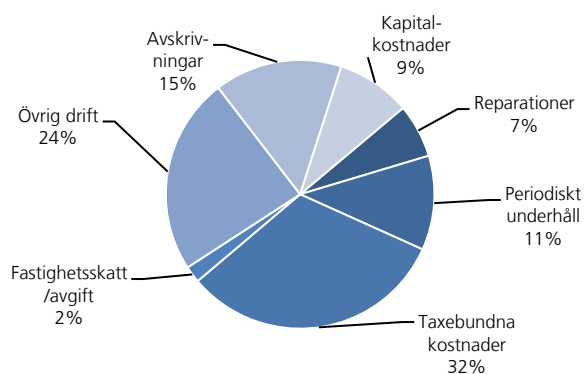
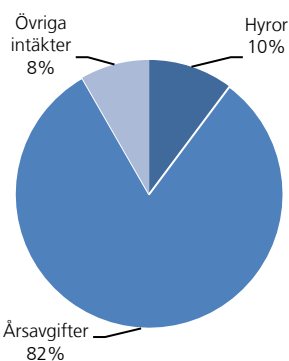
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 826 268	1 292 172
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 371 736	2 310 027
Finansiella intäkter	4 855	443
Minskning kortfristiga fordringar	0	119
Balkongfond	6 240	5 760
Ökning av kortfristiga skulder	52 522	24 864
	2 435 353	2 341 213

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 885 322	1 353 545
Finansiella kostnader	223 752	228 572
Ökning av kortfristiga fordringar	25 124	0
Minskning av långfristiga skulder	300 000	225 000
	2 434 198	1 807 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 827 423	1 826 268
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 154	534 096

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny porttelefoni installerades och nya taggar har delats ut

Avgiftshöjning planerades under 2022 och verkställdes från 1 januari 2023. Kanske behöver vi höja ytterligare om förändringar i övrigt är högre än vi planerade.

Brandsynen är gjord 2022 och kompletteringar gjordes 2023

Angående elanvändning, har BRF:en informerat medlemmarna om situationen och vid kontroll november 2022 visades att vi har använd mindre el än förväntat. Budgetpris på 2 kr/kWh var inte långt ifrån verkligheten då, men novembers och decembers prislägen har blivit högre vilket kommer att påverka våra kostnader längre fram.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	597	581	565
Hyror/m ² hyresrättsyta	996	996	996	996
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 760	5 852	5 922	5 005
Elkostnad/m ² totalyta	89	59	38	57
Värmekostnad/m ² totalyta	93	94	84	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	25	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	64	63	57
Soliditet (%)	57	57	56	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-117	344	-2 469	-73
Nettoomsättning (tkr)	2 375	2 298	2 217	2 211

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 386 m² bostäder och 195 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	21 654 753	0	0	21 654 753
Upplåtelseavgifter	4 405 626	0	0	4 405 626
Kapitaltillskott	250 000	0	0	250 000
Fond för yttre underhåll	721 057	300 000	0	421 057
Balkongfond	15 360	6 240	0	9 120
S:a bundet eget kapital	27 046 796	306 240	0	26 740 556
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 970 946	-300 000	343 814	-2 014 759
Årets resultat	-117 024	-117 024	-343 814	343 814
S:a fritt eget kapital	-2 087 969	-417 024	0	-1 670 946
S:a eget kapital	24 958 827	-110 784	0	25 069 610

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-117 024
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 670 946
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-300 000</u>
summa balanserat resultat	-2 087 970

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>282 350</u>
-1 805 620

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 374 591	2 297 765
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-2 855	12 263
Summa rörelseintäkter		2 371 736	2 310 027
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 702 673	-1 183 339
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 523	-107 362
Personalkostnader	Not 6	-61 126	-62 844
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-384 540	-384 540
Summa rörelsekostnader		-2 269 862	-1 738 085
RÖRELSERESULTAT		101 874	571 942
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		4 855	443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 752	-228 572
Summa finansiella poster		-218 897	-228 129
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-117 024	343 814
ÅRETS RESULTAT		-117 024	343 814

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	42 106 976	42 491 516
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 106 976	42 491 516
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 106 976	42 491 516
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 201	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 822 204	1 824 403
Summa kortfristiga fordringar		1 851 405	1 824 403
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 780	6 503
Summa kassa och bank		5 780	6 503
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 857 185	1 830 906
SUMMA TILLGÅNGAR		43 964 161	44 322 423

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 060 379	26 060 379
Kapitaltillskott		250 000	250 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	721 057	421 057
Balkongfond		15 360	9 120
Summa bundet eget kapital		27 046 796	26 740 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 970 946	-2 014 759
Årets resultat		-117 024	343 814
Summa fritt eget kapital		-2 087 969	-1 670 946
SUMMA EGET KAPITAL		24 958 827	25 069 610
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 231 250	18 718 750
Summa långfristiga skulder		17 231 250	18 718 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 412 500	225 000
Leverantörsskulder		113 554	105 750
Skatteskulder		5 386	3 266
Övriga skulder		12 230	17 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	230 414	182 945
Summa kortfristiga skulder		1 774 084	534 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 964 161	44 322 423

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25,40 år	25,40 år
Våtrum	30 år	30 år
Maskiner	fullt avskriven	fullt avskriven
Ventilation, tilluftsventiler	30 år	30 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Tak	20 år	20 år
Källsorteringssystem	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 932 633	1 932 633
Hyror bostäder	148 432	148 432
Hyror garage	93 600	93 600
Kabel-TV intäkter	240	240
Bredbandsintäkter	65 100	65 100
Elintäkter moms	86 496	67 838
Elintäkter laddstolpe	1 056	1 056
Elintäkter avräkning	43 630	-11 146
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Öresutjämning	23	12
	2 374 591	2 297 765

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	5 354
	Övriga intäkter	-2 855	6 909
		-2 855	12 263
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 876	54 571
	Fastighetsskötsel beställning	11 969	24 514
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 776	18 993
	Snöröjning/sandning	22 383	41 075
	Städning entreprenad	56 349	56 916
	Hissbesiktning	5 128	9 098
	Gemensamma utrymmen	428	0
	Garage/parkering	12 398	181
	Sophantering	22 458	18 717
	Gård	6 292	249
	Serviceavtal	13 112	11 564
	Förbrukningsmateriel	5 769	2 651
	Teleport/hissanläggning	0	2 488
	Brandskydd	0	3 484
		251 935	244 500
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	24 978
	Tvättstuga	42 252	1 899
	Entré/trapphus	20 589	0
	Lås	2 396	0
	VVS	0	17 235
	Elinstallationer	17 013	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 920	0
	Hiss	13 326	7 809
	Huskropp utvändigt	6 159	0
	Tak	8 135	0
	Fasad	30 284	0
	Garage/parkering	0	3 198
	Skador/klotter/skadegörelse	5 189	0
		162 263	55 119
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	282 350	0
		282 350	0
	Taxebundna kostnader		
	El	318 810	211 491
	Värme	334 117	335 195
	Vatten	92 057	84 788
	Sophämtning/renhållning	55 015	53 326
		799 999	684 800
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 820	47 224
	Bredband	105 347	103 407
		155 167	150 631
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 959	48 289
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 702 673	1 183 339

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	0	1 500
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	18 750
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	10 306	0
	Fritids- och trivselkostnader	458	0
	Studieverksamhet	1 200	0
	Förvaltningsarvode	73 057	71 101
	Administration	10 882	3 709
	Korttidsinventarier	0	1 387
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 090
		121 523	107 362
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 500	50 000
	Sociala kostnader	11 626	12 844
		61 126	62 844
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	214 503	214 503
	Förbättringar	170 037	170 037
		384 540	384 540

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 891 402	46 891 402
	Utgående anskaffningsvärde	46 891 402	46 891 402
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 399 886	-4 015 346
	Årets avskrivningar enligt plan	-384 540	-384 540
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 784 426	-4 399 886
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 106 976	42 491 516
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 164 295	16 164 295
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 387 000	37 387 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		70 387 000	70 387 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	387 000	387 000
		70 387 000	70 387 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 794	164 794
	Utgående anskaffningsvärde	164 794	164 794
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-164 794	-164 794
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-164 794	-164 794
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	561	4 638
	Klientmedel hos SBC	766 915	769 434
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 331
		1 822 204	1 824 403
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	421 057	421 057
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-300 000
	Vid årets slut	721 057	421 057

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,310 %	5 000 000	5 000 000	2025-06-30
Handelsbanken	1,290 %	1 931 250	1 956 250	2025-03-01
Handelsbanken	1,020 %	1 137 500	1 162 500	2023-06-01
Handelsbanken	1,190 %	5 650 000	5 850 000	2026-04-30
Handelsbanken	1,070 %	4 925 000	4 975 000	2025-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		18 643 750	18 943 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 412 500	-225 000	
		17 231 250	18 718 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 268 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	23 658	24 190
Avgifter och hyror	206 756	158 755
	230 414	182 945

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

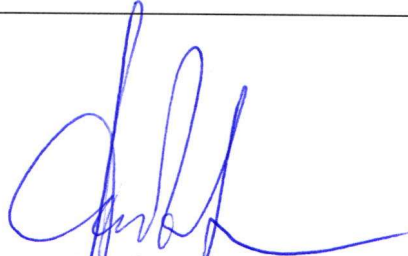
Vi undersöker för närvarande kostnader för underhållsåtgärder avseende källare och garage.

Styrelsens underskrifter

Malmö den 15 / 5 2023



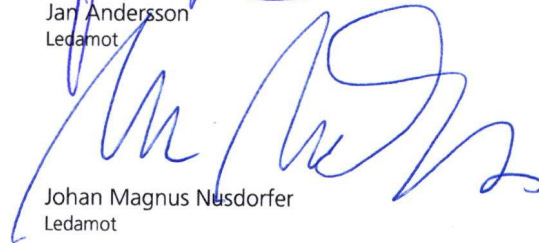
Joannis Ververidis
Ordförande



Jan Andersson
Ledamot



Christin Emilsson
Ledamot



Johan Magnus Nudorfer
Ledamot



Christine Sylwan Ahrholt
Ledamot



Björn Österborg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2023



Karin Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm, 716439-6728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

KS

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 Östra Rönneholm för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggt 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 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 räkenskaper. 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 16 maj 2023

Ernst & Young AB



Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 028 600	1 932 633	1 932 000
Hyror bostäder	148 000	148 432	148 000
Hyror garage	93 000	93 600	93 000
Kabel-TV intäkter	0	240	0
Bredbandsintäkter	65 000	65 100	65 000
Elintäkter	88 000	0	87 000
Elintäkter moms	0	86 496	0
Elintäkter laddstolpe	0	1 056	0
Elintäkter avräkning	0	43 630	0
Överlåtelse/pantsättning	0	3 381	0
Öresutjämning	0	23	0
Övriga intäkter	0	-2 855	0
	2 422 600	2 371 736	2 325 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-61 000	-53 876	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	-28 000	-11 969	-33 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-30 000	-41 776	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	0	-9 000
Snöröjning/sandning	-46 000	-22 383	-6 000
Städning entreprenad	-60 000	-56 349	-53 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Hissbesiktning	-11 000	-5 128	-4 000
Myndighetstillsyn	0	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	0	-428	-4 000
Garage/parkering	-1 000	-12 398	0
Sophantering	-21 000	-22 458	-6 000
Gård	-10 000	-6 292	-1 000
Serviceavtal	-15 000	-13 112	-12 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 769	-4 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	0	0
Brandskydd	-4 000	0	0
	-300 000	-251 935	-200 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-87 000	0	-113 000
Tvättstuga	0	-42 252	0
Entré/trapphus	0	-20 589	0
Lås	0	-2 396	0
Elinstallationer	0	-17 013	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-16 920	0
Hiss	0	-13 326	0
Huskropp utvändigt	0	-6 159	0
Tak	0	-8 135	0
Fasad	0	-30 284	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 189	0
	-87 000	-162 263	-113 000
Periodiskt underhåll			
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-282 350	0
	0	-282 350	0

Taxebundna kostnader			
El	-324 000	-318 810	-143 000
Värme	-370 000	-334 117	-314 000
Vatten	-94 000	-92 057	-92 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-55 015	-54 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-847 000	-799 999	-608 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-53 000	-49 820	-48 000
Kabel-TV	0	0	-5 000
Bredband	-114 000	-105 347	-104 000
	-167 000	-155 167	-157 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-53 000	-50 959	-46 000
	-53 000	-50 959	-46 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 000	-27 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-10 306	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-458	0
Studieverksamhet	0	-1 200	0
Förvaltningsarvode	-79 000	-73 057	-70 000
Administration	-8 000	-10 882	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 170	-6 000
	-117 000	-121 523	-114 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-49 500	-55 000
Övriga arvoden	-4 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-11 626	-18 000
	-77 000	-61 126	-73 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-215 000	-214 503	-215 000
Förbättringar	-171 000	-170 037	-171 000
	-386 000	-384 540	-386 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 034 000	-2 269 862	-1 697 000
RÖRELSERESULTAT	388 600	101 874	628 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	126	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-250 000	-223 600	-230 000
Övriga räntekostnader	0	-152	0
	-250 000	-218 897	-230 000
RESULTAT	138 600	-117 024	398 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se