



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ö Rönneholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Marskalken 7	2004	Malmö

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937

Värdeåret är 1950

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 29 bostadsrätter om totalt 3 386 kvm. Byggnadernas totalyta är 3581 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ioannis Ververidis	Ordförande
E Christine Å Sylwan Ahrholt	Kassör
Björn Österborg	Styrelseledamot
Christin Emilsson	Styrelseledamot
Jan Andersson	Styrelseledamot
Magnus Nusdorfer	Styrelseledamot
Hans Peter Edh	Suppleant

Valberedning

Eva Wilhelmsson
Kristine Widlund

Firmateckning

Föreningens firma tecknats av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Karin Svensson Auktoriserad Revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering av källarutrymme och garage genom utläggning av nytt, ca 300 m2 armerat utjämningsgolv, lagat 3 st betongpelare och reparerat diverse putsskador på väggar. Därtill bytt ut 4 st radiatorer i garagedelen.
- 2022 ● Uppdaterat porttelefoni
- 2020 ● Tilläggsisolerat gårdsfasad 27A
Renoverat gatufasader och balkonger mot gatan
Renoverat trapphusbalkonger 27A
Spolat och filmat avloppsledningar
- 2019 ● Rensning av imkanaler
- 2018 ● Renovering trapphus 27B

Planerade underhåll

- 2024 ● OVK

Avtal med leverantörer

Lås , Portar	Assa Abloy
Brandsäkerhet	Brandsevis Örestad
Energi och energidistribution	E-on
Inspektion hissar	Kiwa
Bredband	Ownit/Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Sekant
Energiöverföring	Telge Energi
Försäkring	Trygg Hansa
Värme, Vatten	VA-Syd
Säkerhet	Örestadds Industriebvakning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Marskalken 7, med en andel på 30.15%.

Samfälligheten förvaltar innergården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 5% från 1/4 2024.

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

Övriga uppgifter

För några år sedan valde, efter votering, en majoritet av styrelsen att föreslå Brf Ö Rönneholms stämma att välja K2 som regelverk för sin redovisning, detta trots den bristande transparens i redovisningen som K2 skulle innebära för medlemmarna jämfört med K3.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

Styrelsen har nu vid ett par tillfällen kunna konstatera att det nog inte var det bästa regelverket. Större utgifter/investeringar belastar resultatet den månad och år som betalningen sker.

Enligt K3 redovisas i stället kostnaden uppdelat på flera år.

Resultatet för 2022 var – 117 024: - enligt redovisning baserat på K2.

Och för 2023 var resultatet – 185 510: - enligt samma redovisningsregelverk.

De tunga posterna som ledde till dessa negativa resultat var år 2022 porttelefonen som kostade 282 350 kr och år 2023 var det garaget med kr 534 394. Omräknat resultat för 2023 om aktivering skett blir 267 310 kr

Hade vi i stället följt redovisningsregelverket enligt K3 och delat upp båda dessa kostnader på 10 år hade resultatet för 2022 blivit +137 091 kr och för 2023 + 267 310 Kr.

Vi arbetar nu för att om möjligt redan nästan år kunna ha en redovisning av våra intäkter och kostnader enligt K3. Detta stöttast av Bokföringsnämnden. Se nedan:

Hämtat från SBC:s information till styrelser i bostadsrättsföreningar:

"Under första kvartalet i år väntas Bokföringsnämnden ta beslut om att stänga möjligheten att tillämpa K2 för bostadsrättsföreningar. De nya reglerna innebär att alla föreningar som idag använder K2 som regelverk på sikt kommer att behöva ställa om till K3.

Det här är ytterligare ett steg i regeringens proposition "Tryggare bostadsrätt" som syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Anledningen till förändringen är att K3 anses vara ett mer lämpligt regelverk för fastighetsägare då det ger en mer rättvis bild av föreningens tillgångar. En övergång till K3 skapar även förutsättningar för jämförbarhet ibland Sveriges bostadsrättsföreningar och förenklar medlemmarnas förståelse för föreningens ekonomi."

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 474 243	2 374 591	2 297 765	2 217 075
Resultat efter fin. poster	-185 410	-117 024	343 814	-2 469 418
Soliditet (%)	57	57	57	56
Yttre fond	738 707	721 057	421 057	421 057
Taxeringsvärde	70 387 000	70 387 000	70 387 000	64 306 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	687	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 667	5 760	5 852	5 922
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 123	5 206	5 290	4 978
Sparande per kvm totalyta, kr	205	154	203	195
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	89	59	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	102	93	94	78
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	26	24	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	194	208	176	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,33	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,25	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 127 781 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Investeringen i form av en nödvändig renovering av källarutrymme och garage genom utläggning av nytt, ca 300 m2 armerat utjämningsgolv, lagning av 3st betongpelare samt reparation av diverse putsskador på väggar ledde till ett negativt resultat. Dock överstiger summan av avskrivningar och underhåll det negativa resultatet. Hade vår redovisning följt regelverket för K3 i stället för K2 hade kostnaden för investeringen i resultatrapporten varit en tiondel av vad vi nu redovisat (dvs. investeringskostnaden hade fördelats över beräknad livslängd, inte som en klumpsumma genomförandeåret) och slutresultatet för 2023 hade varit positivt. Se redovisningen av skillnaden mellan K2 och K3 under "Övriga uppgifter" i Förvaltningsberättelsen. Föreningen har under 2024 höjt avgiften med 5% och löpande uppföljning sker för att säkerhetsställa ett hållbart avgiftsuttag.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	21 654 753	-	-	21 654 753
Upplåtelseavgifter	4 405 626	-	-	4 405 626
Fond, yttre underhåll	721 057	-282 350	300 000	738 707
Balkongfond	15 360	-	5 760	21 120
Kapitaltillskott	250 000	-	-	250 000
Balanserat resultat	-1 970 946	165 326	-300 000	-2 105 619
Årets resultat	-117 024	117 024	-185 410	-185 410
Eget kapital	24 958 827	0	-179 650	24 779 177

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 805 620
Årets resultat	-185 410
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
Totalt	-2 291 030

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	534 394
Balanseras i ny räkning	-1 756 636

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 474 243	2 374 591
Övriga rörelseintäkter	3	87 655	-2 855
Summa rörelseintäkter		2 561 898	2 371 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 895 825	-1 702 673
Övriga externa kostnader	9	-183 353	-121 523
Personalkostnader	10	-59 853	-61 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 695	-384 540
Summa rörelsekostnader		-2 524 726	-2 269 862
RÖRELSERESULTAT		37 172	101 874
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 164	4 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-245 746	-223 752
Summa finansiella poster		-222 582	-218 897
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-185 410	-117 024
ÅRETS RESULTAT		-185 410	-117 024

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	41 744 405	42 106 976
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 744 405	42 106 976
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 744 405	42 106 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 445	29 201
Övriga fordringar	14	872 761	1 822 204
Summa kortfristiga fordringar		898 206	1 851 405
Kassa och bank			
Kassa och bank		810 851	5 780
Summa kassa och bank		810 851	5 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 709 057	1 857 185
SUMMA TILLGÅNGAR		43 453 462	43 964 161

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 310 379	26 310 379
Fond för yttre underhåll		738 707	721 057
Balkongfond		21 120	15 360
Summa bundet eget kapital		27 070 206	27 046 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 105 619	-1 970 946
Årets resultat		-185 410	-117 024
Summa fritt eget kapital		-2 291 029	-2 087 969
SUMMA EGET KAPITAL		24 779 177	24 958 827
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 956 250	17 231 250
Summa långfristiga skulder		16 956 250	17 231 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 387 500	1 412 500
Leverantörsskulder		92 128	113 554
Skatteskulder		7 897	5 386
Övriga kortfristiga skulder		0	12 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	230 510	230 414
Summa kortfristiga skulder		1 718 035	1 774 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 453 462	43 964 161

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	37 172	101 874
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	385 695	384 540
	422 867	486 414
Erhållen ränta	23 164	4 855
Erlagd ränta	-243 478	-224 284
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	202 553	266 985
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 076	-25 124
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-33 317	53 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 160	294 914
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-23 124	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 124	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 760	6 240
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-294 240	-293 760
ÅRETS KASSAFLÖDE	-162 203	1 154
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 827 423	1 826 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 665 219	1 827 423

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ö Rönneholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 - 20 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 028 036	1 932 633
Hysesintäkter bostäder	155 856	148 432
Hysesintäkter garage	85 800	93 600
Intäkter kabel-TV	240	240
Bredband	65 100	65 100
Elintäkter avräkning, moms	0	43 630
El, moms	134 403	86 496
Elintäkter laddstolpe	1 672	1 056
Övriga intäkter, moms	1 545	0
Dröjsmålsränta	102	0
Pantsättningsavgift	1 491	3 381
Öres- och kronutjämning	-2	23
Summa	2 474 243	2 374 591

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	85 015	0
Övriga intäkter	2 640	-2 855
Summa	87 655	-2 855

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	55 755	53 876
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 332	11 969
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	41 776
Städning enligt avtal	57 581	56 349
Städning utöver avtal	870	0
Hissbesiktning	5 357	5 128
Brandskydd	36 248	0
Gårdkostnader	718	6 292
Gemensamma utrymmen	9 114	12 826
Sophantering	19 880	22 458
Garage/parkering	2 835	0
Snöröjning/sandning	21 528	22 383
Serviceavtal	10 344	13 112
Fordon	5 520	0
Förbrukningsmaterial	1 191	5 769
Summa	241 272	251 935

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	3 469	0
Huskropp utvändigt	0	6 159
Bostadsrättslägenheter	2 163	0
Tvättstuga	20 488	42 252
Trapphus/port/entr	0	20 589
Dörrar och lås/porttele	7 530	2 396
VVS	17 521	0
Elinstallationer	6 693	17 013
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	16 920
Hissar	3 733	13 326
Tak	0	8 135
Fasader	9 813	30 284
Skador/klotter/skadegörelse	8 035	5 189
Summa	79 445	162 263

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	282 350
Garage/parkering	534 394	0
Summa	534 394	282 350

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	232 307	318 810
Utbetalning elstöd	42 211	0
Uppvärmning	364 880	334 117
Vatten	96 814	92 057
Sophämtning/renhållning	62 368	55 015
Summa	798 580	799 999

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	58 785	49 820
Bredband	109 600	105 347
Samfällighetsavgifter	20 620	0
Fastighetsskatt	53 129	50 959
Summa	242 134	206 126

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	22 319	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	20 000
Styrelseomkostnader	0	10 306
Fritids och trivselkostnader	5 234	458
Föreningskostnader	12 814	450
Studieverksamhet	0	1 200
Förvaltningsarvode enl avtal	75 170	73 057
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	2 925	10 882
Konsultkostnader	36 433	0
Bostadsrätterna Sverige	5 170	5 170
Summa	183 353	121 523

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	49 500	49 500
Arbetsgivaravgifter	10 353	11 626
Summa	59 853	61 126

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	245 746	223 600
Övriga räntekostnader	0	152
Summa	245 746	223 752

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 891 402	46 891 402
Årets inköp	23 124	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 914 526	46 891 402
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 784 426	-4 399 886
Årets avskrivning	-385 695	-384 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 170 121	-4 784 426
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 744 405	42 106 976
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 164 295</i>	<i>16 164 295</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 387 000	37 387 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
Summa	70 387 000	70 387 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 794	164 794
Utgående anskaffningsvärde	164 794	164 794
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-164 794	-164 794
Utgående avskrivning	-164 794	-164 794
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 643	561
Momsavräkning	1 750	0
Klientmedel	0	766 915
Transaktionskonto	249 250	0
Borgo räntekonto	605 118	1 054 728
Summa	872 761	1 822 204

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	1,19 %	5 450 000	5 650 000
Handelsbanken	2025-03-01	1,29 %	1 906 250	1 931 250
Handelsbanken	2025-06-30	1,31 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-03-30	1,07 %	4 875 000	4 925 000
Handelsbanken	2024-06-01	4,96 %	1 112 500	1 137 500
Summa			18 343 750	18 643 750
Varav kortfristig del			1 387 500	1 412 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 843 750 kr, däremot förfaller alla lån inom dessa 5 år men planeras att läggas om.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	25 926	23 658
Förutbet hyror/avgifter	204 584	206 756
Summa	230 510	230 414

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 5% från 1/4 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Björn Österborg
Styrelseledamot

Christin Emilsson
Styrelseledamot

E Christine Å Sylwan Ahrholt
Kassör

Ioannis Ververidis
Ordförande

Jan Andersson
Styrelseledamot

Magnus Nusdorfer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

EY
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2024 09:44

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 08.05.2024 14:10

DOCUMENT ID:
Sklu0oyFfR

ENVELOPE ID:
SkzwCoJtGC-Sklu0oyFfR

DOCUMENT NAME:
Brf Ö Rönneholm, 716439-6728 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. E Christine Å Sylwan Ahrholt sylvanahrholt@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 14:19 08.05.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/08/20) IP: 89.253.64.175
2. IOANNIS VERVERIDIS joannis.ververidis@malmo.se	Signed Authenticated	08.05.2024 14:52 08.05.2024 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/25) IP: 89.253.64.147
3. JAN ANDERSSON jan@55north.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:10 08.05.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/17) IP: 172.225.208.28
4. Björn Peter Ingemar Österborg bjost11@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:18 08.05.2024 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/03/18) IP: 92.33.229.208
5. CHRISTIN EMILSSON christin70an@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 20:02 08.05.2024 20:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/03) IP: 13.60.52.44
6. Johan Magnus Nussdorfer magnus.nussdorfer@ownit.nu	Signed Authenticated	10.05.2024 10:07 10.05.2024 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/10) IP: 94.234.105.29
7. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:44 13.05.2024 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 213.115.249.155

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2024 09:45

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 08.05.2024 14:10

DOCUMENT ID:
rk7wAsJKz0

ENVELOPE ID:
HJZPRiJtfc-rk7wAsJKz0

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Ö Rönneholm.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:45 13.05.2024 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 213.115.249.155

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed