

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Ronnebyhus 3
Org nr: 7356000823



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ronnebyhus 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-07-24.

Nuvarande stadgar registrerades 2024-01-16.

Föreningen har sitt säte i Ronneby kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 22%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 300% till 371%.

I resultatet ingår avskrivningar med 546 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 658 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skruven 7 i Ronneby Kommun.

På fastigheten finns 2 byggnader med 51 lägenheter uppförda 1951-52.

Fastighetens adress är Hammelins väg 12 och 14 i Ronneby.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	24
3 rum och kök	12
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	5
Antal p-platser	10

Total tomtarea 5 135 m²

Total bostadsarea 3 031 m²

Total lokalarea 80 m²

Årets taxeringsvärde 23 201 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 201 000 kr

Riksbyggen i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO Sydost. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och fastighets förvaltning	Riksbyggen
El-energi	Göteborg Energi DinEl
Fjärrvärme, vatten, elnät och renhållning	Ronneby Miljö & Teknik
Service tvättmaskin/tumlare	Bravida
Avloppsledningar	Spolarna
Trädgårdsskötsel	Harmony Garden
Brandsäkerhet	Brandab

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 48 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering	1987
Takbyte (takpannor och papp)	1993
Fönsterbyte (lägenheter)	1998
Dörrbyte	2004
Balkongrenovering	2004/2009
Elinstallationer i lägenheter	2005
Stambyte	2007
Belysning i gemensamma utrymmen	2016
Nya garageportar	2016
Vattenreningssystem	2014
Fönsterbyte, trapphus	2018
Soprummet	2020
Tvättutrustning	2020
Klinker och målning soprummet	2021
Radiator och avloppsunderhåll	2021
Underhållsspolning	2021
Dörrar	2022
Konstgräs	2023
Styrenhet för vattenbehandling	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	2 235
Trädgård	46 175

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Gunnarsson	Ordförande	2025
Mathias Kullberg	Sekreterare	2025
Leif Martinsson	Vice ordförande	2026
Lisbeth Kullberg	Ledamot	2026
Helen Petersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Szelberg	Suppleant	2025
Marie Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Marie Rydén	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Rose-Mari Karlsson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01, då höjdes den med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 914 kr/m²/år.

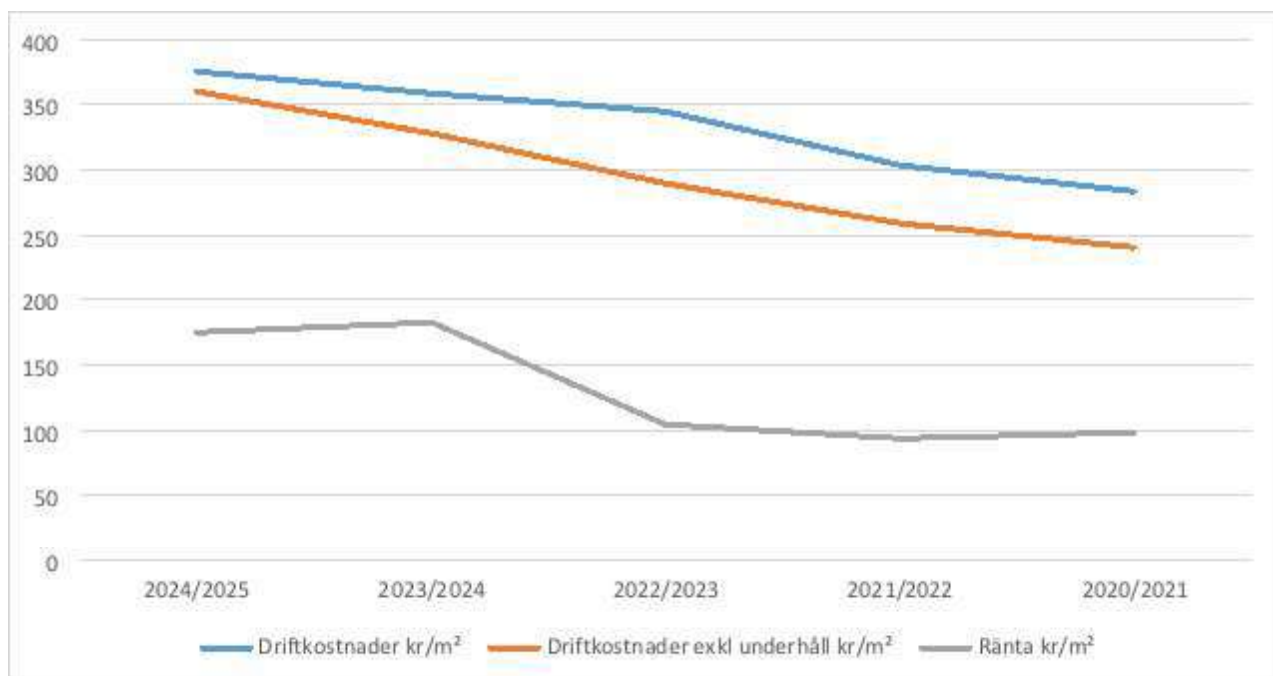
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 907	2 564	2 492	2 425	2 429
Resultat efter finansiella poster*	112	-165	159	296	276
Resultat exkl avskrivningar	658	356	654	786	763
Årets kassaflöde	354	-675	-176	353	252
Soliditet %*	16	15	16	15	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	97	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	943	831	808	788	788
Driftkostnader kr/kvm	375	358	344	303	284
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	359	327	289	259	240
Energikostnad kr/kvm*	214	202	172	161	170
Underhållsfond kr/kvm	558	445	347	347	262
Sparande kr/kvm*	227	145	265	297	288
Skuldsättning kr/kvm*	5 230	5 339	5 455	5 570	5 686
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 368	5 480	5 599	5 717	5 836
Räntekänslighet %*	5,7	6,6	6,9	7,3	7,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 515	1 500 000	1 382 844	283 088	-164 612
Disposition enl. årsstämmobeslut				-164 612	164 612
Reservering underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-48 410	48 410	
Årets resultat					112 114
Vid årets slut	66 515	1 500 000	1 734 434	-233 114	112 114

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	118 475
Årets resultat	112 114
Årets fondreservering enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 410
Summa	-121 001

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 121 001**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	2 906 693	2 563 577
Övriga rörelseintäkter	360	420
Summa rörelseintäkter	2 907 053	2 563 997
Rörelsekostnader		
Driftskostnader Not 2	-1 165 872	-1 113 672
Övriga externa kostnader Not 3	-260 512	-260 487
Personalkostnader Not 4	-278 135	-267 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-545 738	-520 664
Summa rörelsekostnader	-2 250 258	-2 161 992
Rörelseresultat	656 796	402 005
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	209	393
Räntekostnader och liknande resultatposter	-544 891	-567 010
Summa finansiella poster	-544 682	-566 617
Resultat efter finansiella poster	112 114	-164 612
Årets resultat	112 114	-164 612



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	17 586 481	18 069 608
Installationer	Not 6	881 638	944 250
Summa materiella anläggningstillgångar		18 468 119	19 013 857
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		76 500	76 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 500	76 500
Summa anläggningstillgångar		18 544 619	19 090 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga fordringar		8 853	8 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	63 504	59 885
Summa kortfristiga fordringar		72 357	68 624
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 166 332	812 162
Summa kassa och bank		1 166 332	812 162
Summa omsättningstillgångar		1 238 689	880 786
Summa tillgångar		19 783 309	19 971 143



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 515	66 515
Uppskrivningsfond		1 500 000	1 500 000
Fond för yttre underhåll		1 734 434	1 382 844
Summa bundet eget kapital		3 300 949	2 949 359
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-233 115	283 088
Årets resultat		112 114	-164 612
Summa fritt eget kapital		-121 001	118 475
Summa eget kapital		3 179 948	3 067 834
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	11 068 199	5 451 250
Summa långfristiga skulder		11 068 199	5 451 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	360 000	360 000
Nästa års amortering	Not 10	4 841 250	10 798 199
Leverantörsskulder		85 575	76 823
Övriga skulder		72 912	68 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	175 425	148 883
Summa kortfristiga skulder		5 535 162	11 452 059
Summa eget kapital och skulder		19 783 309	19 971 143



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	656 796	402 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	545 738	520 664
	1 202 534	922 669
Erhållen ränta	209	393
Erlagd ränta	-544 891	-567 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	657 852	356 052
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 733	-4 686
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	40 052	15 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	694 171	366 881
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-681 787
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-681 787
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-340 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340 000	-360 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	354 171	-674 906
Likvida medel vid årets början	812 162	1 487 067
Likvida medel vid årets slut	1 166 332	812 162
Kassa och Bank BR	1 166 332	812 162



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Balkonger	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Elinstallationer	Linjär	20
Markanläggning	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-48 410	-95 609
Reparationer	-17 667	-97 407
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 919	-70 919
Försäkringspremier	-54 031	-47 249
TV och bredband	-149 827	-74 880
Återbäring från Riksbyggen	700	200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 890
Snö- och halkbekämpning	-14 081	-18 623
Förbrukningsinventarier	-36 967	-7 805
Fordons- och maskinkostnader	-1 300	-1 400
Vatten	-188 011	-174 973
Fastighetsel	-96 172	-90 913
Uppvärmning	-381 660	-363 150
Sophantering och återvinning	-38 328	-39 454
Trädgårdsskötsel	-69 200	-22 600
Summa driftskostnader	-1 165 872	-1 113 672

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-215 385	-205 301
Övriga förvaltningskostnader	-2 056	-5 954
Inkassokostnader	-646	-999
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 831	-11 481
Möteskostnader årsstämma och grillning	-13 551	-11 510
Kontorsmateriel	-2 170	-300
Medlems- och föreningsavgifter	-2 550	-10 609
Konsultarvoden	0	-9 540
Bankkostnader	-3 893	-3 993
Övriga externa kostnader	-1 430	-800
Summa övriga externa kostnader	-260 512	-260 487

Not 4 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-121 788	-119 602
Styrelsearvoden	-39 000	-39 000
Sammanträdesarvoden	-21 000	-17 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 000	-29 500
Pensionskostnader	-5 257	-5 083
Sociala kostnader	-66 090	-56 286
Summa personalkostnader	-278 135	-267 170



Not 5 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 471 219	13 471 219
Mark	1 525 677	1 525 677
Standardförbättring	9 426 335	9 426 335
Markanläggning	1 255 020	1 255 020
	25 678 251	25 678 251
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 678 251	25 678 251
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 319 664	-4 056 262
Standardförbättring	-3 040 604	-2 852 078
Markanläggningar	-248 374	-217 176
	-7 608 642	-7 125 516
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-263 402	-263 402
Årets avskrivning standardförbättring	-188 527	-188 527
Årets avskrivning markanläggningar	-31 199	-31 199
	-483 128	-483 128
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 091 770	-7 608 644
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 586 481	18 069 609
Varav		
Byggnader	8 888 153	9 151 555
Mark	1 525 677	1 525 677
Standardförbättring	6 197 204	6 385 731
Markanläggningar	975 447	1 006 646
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 013 000	23 013 000
Lokaler	188 000	188 000
Totalt taxeringsvärde	23 201 000	23 201 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 669 000</i>	<i>18 669 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 532 000</i>	<i>4 532 000</i>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	1 181 787	500 000
	1 181 787	500 000
Årets anskaffningar		
Installationer	0	681 787
	0	681 787
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 181 787	1 181 787
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-237 537	-200 000
	-237 537	-200 000
Årets avskrivningar		
Installationer	-62 611	-37 537
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-300 148	-237 537
Restvärde enligt plan vid årets slut	881 638	944 250
Varav		
Installationer	881 638	944 250

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 677	16 676
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 826	43 209
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 504	59 885

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	16 269 449	16 609 449
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−360 000	−360 000
Nästa års ränteomskrivningslån	−4 841 250	−10 798 199
Långfristig skuld vid årets slut	11 068 199	5 451 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,72%	2023-12-28	1 575 000,00	−1 540 000,00	35 000,00	0,00
SWEDBANK	2,72%	2025-02-28	3 935 699,00	−3 925 699,00	10 000,00	0,00
SWEDBANK	2,72%	2026-05-25	0,00	1 540 000,00	0,00	1 540 000,00
SWEDBANK	1,88%	2026-06-17	1 566 250,00	0,00	35 000,00	1 531 250,00
SWEDBANK	2,72%	2026-06-17	1 800 000,00	0,00	30 000,00	1 770 000,00
SWEDBANK	1,95%	2027-06-23	2 670 000,00	0,00	60 000,00	2 610 000,00
SWEDBANK	2,91%	2027-11-25	0,00	3 925 699,00	20 000,00	3 905 699,00
SWEDBANK	2,72%	2028-08-25	5 062 500,00	0,00	150 000,00	4 912 500,00
Summa			16 609 449,00	0,00	340 000,00	16 269 449,00

*Senast kända räntesatser

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	16 664	8 272
Upplupna räntekostnader	48 470	29 345
Upplupna elkostnader	5 925	5 477
Upplupna vattenavgifter	11 783	9 172
Upplupna värmekostnader	12 584	12 285
Upplupna kostnader för renhållning	3 151	3 143
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	76 849	81 189
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 425	148 883

Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	18 581 000	18 581 000

Styrelsens underskrifter

Ronneby den dag som framgår av min elektroniska signering

Ulf Gunnarsson

Mathias Kullberg

Leif Martinsson

Lisbeth Kullberg

Helen Petersson

Ronneby den dag som framgår av min elektroniska signering

Maria Rydén
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ronnebyhus nr 3

Org nr 735600-0823

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- att överskottet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Ronneby den dag som framgår av min elektroniska signering

.....
Marie Rydén
Föreningsvald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561374238

Dokument

ÅR Ronnsbyhus 3 2024-25
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-11-03 12:54:28 CET (+0100) av Helen
Petersson (HP1)
Färdigställt 2025-11-04 09:42:15 CET (+0100)

Signerare

Helen Petersson (HP1)
Riksbyggen
helen.petersson@riksbyggen.se
Signerade 2025-11-03 12:54:28 CET (+0100)

Ulf Gunnarsson (UG)
uffe.gunnarsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Ivar Gunnarsson"
Signerade 2025-11-03 19:34:49 CET (+0100)

Lisbeth Kullberg (LK)
truckbettan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LIBBETH BIRGITTA KULLBERG"
Signerade 2025-11-04 09:22:37 CET (+0100)

Mathias Kullberg (MK)
mathiaskullberg@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mathias Jan Viktor Kullberg"
Signerade 2025-11-03 12:55:38 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561374238

Leif Martinsson (LM)
leifmartinsson3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Karl Astor Martinsson"
Signerade 2025-11-03 13:25:04 CET (+0100)

Helen Petersson (HP2)
helen.petersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helen Britt-Mari Petersson"
Signerade 2025-11-03 12:57:02 CET (+0100)

Marie Rydén (MR)
marierydén13@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Marie Rydén"
Signerade 2025-11-04 09:42:15 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått i pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Ronnebyhus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Ronnebyhus 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

