







Årsredovisning 2025

HSB Brf Rönnen i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rönnen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5544 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Visheten 1	1943-01-01	1943
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	8
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 386
Totalt 33 objekt		**1 394**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 23 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Visheten GA:1	G:A		1 / 2	Sophus
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emilia Maria Kristina Persson	Ordförande	2024-06-24	2025-07-02
Julia Franzén	Ordförande	2025-07-03	
Helena Ekblad	Ledamot	2025-07-03	
Martin Toft	Ledamot	2023-06-15	2025-07-02
Magnus Wikensten	Ledamot	2025-07-03	
Monika Swartz	Ledamot	2024-06-24	2025-07-02
Lukas Björk	Ledamot	2025-07-03	
Oliver Håkansson	Ledamot	2023-06-15	2025-07-02
Johanna Tuimala Sörensson	Ledamot	2024-06-24	
Mayha Ståhle	Ledamot	2025-07-03	
Louisa Danielsson	Suppleant	2025-07-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Tuimala Sörensson och Louisa Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Toft, Emilia Maria Kristina Persson, Johanna Tuimala Sörensson och Julia Franzén.

Revisorer har varit: Olof Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisa Pettersson (sammankallande) och Johan Danielsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 12 medlemmar varav 11 är röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-02.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större åtgärder:

2025

- Slutförande av relining av ledningsnät och bottenavlopp.
- Ny tvättmaskin.

2024

- Relining av ledningsnät och bottenavlopp.
- Ny tvättmaskin.

2023

- Inga större åtgärder.

2022

- Filmning av avloppsstammar.
- Byte av elcentral.

2021

- Fasad- och balkongunderhåll.
- Nya cykelställ till cykelrum i källare.

2020

- Spaltventilbyte lägenhetsfönster.

2019

- Beskärning lind, körsbärsträd och buskar i trädgården.
- Lagning av kakelvägg i tvättstugan.
- Cykelställ på innergård, 10 platser.
- Elåtgärder; ny belysningsarmatur i tvättstuga, torkrum och källarutrymmen, nya eluttag och ommärkning av elcentraler.
- Fågelpiggar på takets baksida.
- Betonglagningar av källartrappor, mm.
- Målning av utemiljö och tvättstuga. Bättringmålning i källaren.
- Nytt torkskåp.
- OVK och rensning av kanaler i alla lägenheter samt tvättstugan.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren, enligt nuvarande underhållsplan (augusti 2025)*:
**observera att underhållsplanen kan komma att ändras utefter behov.*

2026:

- OVK-besiktning
- Byte av torktumlare
- Besiktning av värmeledningar exkl ventiler

2027:

- Ventiler Kv-,Vv- och Vvc-ledn, byte ventiler
- Eventuellt byte av värmeledningar, beroende på utkomst av besiktning 2026
- Byte av porttelefoner

2028:

- Inga större åtgärder

2029:

- Inga större åtgärder

2030:

- Byte av stuprör/hängrännor
- Byte av fönster
- Byte av låssystem
- Avloppsrensning

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	289	234	168	207	44
Skuldsättning, kr/kvm	2 097	1 837	1 914	2 185	2 280
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 109	1 848	1 926	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	258	246	228	212	205
Årsavgifter, kr/kvm	1 087	995	941	844	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 093	1 003	962	893	890
Nettoomsättning, tkr	1 523	1 380	1 305	1 243	1 240
Resultat efter finansiella poster, tkr	230	188	81	149	-77
Soliditet, %	37	37	27	30	27

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	22 638	0	0	22 638
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 099 133	0	71 000	1 170 133
S:a bundet eget kapital, kr	**1 121 771**	**0**	**71 000**	**1 192 771**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	346 201	187 846	-71 000	463 047
Årets resultat, kr	187 846	-187 846	230 070	230 070
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**534 047**	**0**	**159 070**	**693 117**
S:a eget kapital, kr	**1 655 818**	**0**	**230 070**	**1 885 888**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	534 047
Årets resultat, kr	230 070
Reservation till underhållsfond, kr	-71 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**693 117**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**693 117**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 523 040	1 379 640
Övriga intäkter	Not 3	0	17 851
Summa Rörelseintäkter		**1 523 040**	**1 397 491**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-855 129	-824 071
Övriga kostnader	Not 5	-54 049	-61 511
Personalkostnader	Not 6	-106 873	-96 959
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-172 280	-138 569
Summa Rörelsekostnader		**-1 188 331**	**-1 121 109**
Rörelseresultat		**334 709**	**276 382**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 606	6 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 245	-94 600
Summa Finansiella poster		**-104 639**	**-88 536**
Resultat efter finansiella poster		**230 070**	**187 846**
Resultat före skatt		**230 070**	**187 846**
Årets resultat		**230 070**	**187 846**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	4 492 998	3 541 572
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	92 656
Summa Materiella anläggningstillgångar		**4 492 998**	**3 634 228**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 500**	**1 500**
Summa Anläggningstillgångar		**4 494 498**	**3 635 728**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		696	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	566 394	606 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	37 203	39 322
Summa Kortfristiga fordringar		**604 293**	**645 911**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	200 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**200 000**
Summa Omsättningstillgångar		**604 293**	**845 911**
Summa Tillgångar		**5 098 791**	**4 481 639**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 638	22 638
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 170 133	1 099 133
Summa Bundet eget kapital		**1 192 771**	**1 121 771**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		463 047	346 201
Årets resultat		230 070	187 846
Summa Fritt eget kapital		**693 117**	**534 047**
Summa Eget kapital		**1 885 888**	**1 655 817**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	412 500	1 329 662
Summa Långfristiga skulder		**412 500**	**1 329 662**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 510 662	1 231 312
Leverantörsskulder		48 192	21 743
Skatteskulder		5 801	5 950
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	49 009	48 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	186 740	189 064
Summa Kortfristiga skulder		**2 800 404**	**1 496 159**
Summa Skulder		**3 212 904**	**2 825 821**
Summa Eget kapital och skulder		**5 098 791**	**4 481 639**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	334 709	276 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	172 280	138 569
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**172 280**	**138 569**
Erhållen ränta	8 654	1 016
Erlagd ränta	-109 714	-95 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**405 929**	**320 711**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 314	2 756
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 364	-8 944
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**23 049**	**-6 188**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**428 978**	**314 522**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 031 050	-92 656
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 031 050**	**-92 656**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	362 188	-107 812
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**362 188**	**-107 812**
Årets kassaflöde	**-239 884**	**114 054**
Likvida medel vid årets början	**784 515**	**670 461**
Likvida medel vid årets slut	**544 631**	**784 515**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 193 836 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder *	1 453 386	1 327 032
	Bredbandsabbonemang	52 608	52 608
	Hyror lokaler	5 868	5 868
	Övriga Intäkter **	17 046	0
	Summa Bruttoomsättning	**1 528 908**	**1 385 508**
	Hyresbortfall lokaler		
	Hyresbortfall	-5 868	-5 868
	Summa Hyresbortfall lokaler	**-5 868**	**-5 868**
	Summa Nettoomsättning	**1 523 040**	**1 379 640**

* I Årsavgiften ingår värme och vatten. Bredband debiteras separat. ** Övriga Intäkter ingår andrahandsuthyrning, överlåtelse och pantförskrivningsavgift.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga intäkter		
	Övriga intäkter	0	17 851
	Summa Övriga intäkter	**0**	**17 851**

I övriga intäkter i förra året ingick Överlåtelse & pantförskrivningsavgift och andrahandsuthyrning vilket ingår i not 1 i år.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-225 842	-185 663
	Snö och halk-bekämpning	-6 681	-8 088
	Reparationer	-83 109	-112 004
	El	-51 749	-52 271
	Uppvärmning	-197 792	-185 645
	Vatten	-109 600	-105 423
	Sophämtning	-21 899	-20 482
	Fastighetsförsäkring	-29 896	-29 036
	Kabel-TV och bredband	-73 014	-73 010
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 548	-52 450
	Summa Driftskostnader	**-855 129**	**-824 071**

Not 5	Övriga kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga kostnader		
	Administrationskostnader *	-7 356	-11 568
	Extern revision	-15 375	-15 125
	Konsultkostnader	-2 409	-2 021
	Medlemsavgifter	-13 695	-13 695
	Föreningsverksamhet	-5 210	0
	Övriga förvaltningskostnader **	-10 003	-19 102
	Summa Övriga kostnader	**-54 049**	**-61 511**

* Administrationskostnader avser bland annat kontorsmaterial, juridiska åtgärder, överlåtelse och pantförskrivningsavgift ** Övriga förvaltningskostnader avser fastighetsjour, kostnader för registreringsbevis samt föreningsverksamhet.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse *	-70 800	-66 300
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-8 000	-4 000
	Löner och övriga ersättningar	0	0
	Sociala avgifter	-25 073	-23 659
	Summa Personalkostnader	**-106 873**	**-96 959**

* I arvode styrelse ingår även arvode till vicevärd som fördelas inom styrelse.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 139 518	7 139 518
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 472	28 472
	Årets investering *	1 123 706	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**8 291 696**	**7 167 990**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 626 418	-3 487 850
	Årets avskrivningar	-172 280	-138 569
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 798 698**	**-3 626 418**
	Utgående redovisat värde	**4 492 998**	**3 541 572**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	38 000	29 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**20 238 000**	**17 829 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	4 540 000	4 540 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**4 540 000**	**4 540 000**

* Årets investering avser aktivering relining.

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	92 656	0
	Årets investeringar	0	92 656
	Omklassificering till byggnad	-92 656	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**92 656**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 500**	**1 500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	544 631	584 515
	Skattekonto	21 763	22 074
	Summa Övriga fordringar	**566 394**	**606 589**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	5 048
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter *	37 203	34 274
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**37 203**	**39 322**

* Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser fastighetsförsäkring, TV och låneförvaltningskostnader.

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	1 170 133	1 099 133
	Summa Fond för yttre underhåll	**1 170 133**	**1 099 133**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,49%	2026-06-30	243 750	25 000
Stadshypotek AB	2,63%	2026-09-30	1 085 912	12 812
Stadshypotek AB	2,94%	2027-03-01	462 500	50 000
Stadshypotek AB	2,63%	2026-09-30	1 131 000	70 000
			2 923 162	**157 812**

Långfristig del	412 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 460 662
Kortfristig del	2 510 662
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	157 812
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	631 248
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Personal skatt och lagstadgade sociala avgifter	49 009	48 091
	Summa Övriga skulder	**49 009**	**48 091**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	127 756	116 343
	Upplupna räntekostnader	1 418	2 887
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter *	57 566	69 834
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**186 740**	**189 064**

* Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter avser upplupna revisionskostnader, el, värme och vatten.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-03-18

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Julia Franzén
Ordförande

Helena Ekblad

Magnus Wikensten

Lukas Björk

Johanna Tuimala Sörensson

Mayha Ståhle

Olof Larsson
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rönnen i Malmö, org.nr. 746000-5544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rönnen i Malmö för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rönnen i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olof Larsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Rönnen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Julia Franzén
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:03:05

Helena Ekblad
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:16:38

Magnus Wikensten
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 13:06:35

Lukas Björk
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:09:26

Johanna Tuimala Sörensson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:22:36

Mayha Ståhle
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:52:40

Olof Larsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:02:55

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:45:31

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Rönnen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Olof Larsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:03:53

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:44:28

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.