



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Rönne i Ängelholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Rönne i Ängelholm, org.nr 716406-3856, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1990. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Nya Kungsgården 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokal, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Brisgatan och Stormgatan.

Inflyttning skedde i etapper från mars 1991-maj 1992. Föreningen har 139 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 13 051 m<sup>2</sup>, 1 bostadsrättslokal specialinredd till daghem, 140 garage, 60 parkeringsplatser och 1 kvartershus/kvartersgård. Kvartersgården innehåller expedition, festlokal med fullt utrustat kök, mindre lokal, gymnastiksal med två omklädningsrum som vardera har duschrut och bastu samt i källarplan skyddsrum inrett som vävstuga. På fastigheten finns dessutom tennisbana, boulebana, fotbollsplan och två stora lekplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 5 st
- 3 rum & kök, 65 st
- 4 rum & kök, 60 st
- 5 rum & kök, 9 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning har utförts under hösten av styrelsemedlemmar. Underhållsplanen har uppdaterats. Föreningen har avtal med HSB Skåne om underhåll- och investeringsplan. Under året har föreningen bytt fläktsystem i samtliga lägenheter.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Utvändigt målning av fastigheterna och kommer slutföras 2023.

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de närmsta tio åren:

- Asfaltarbeten.
- Byta ut garageportar
- Se över möjligheten till solceller och laddstolpar.

### Ekonomi

Årets resultat uppgår till -495 112 kr, föregående år var motsvarande 1 112 096 kr. Den sista december 2022 var behållningen 4 778 205 kr på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne.

Föreningen redovisar enligt K3-regelverket. Vilket innebär att åtgärder kan betraktas som investeringar.

Planerad höjning av årsavgifterna med 2 % för räkenskapsår 2023.

## Föreningsfrågor

Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 218.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Maria Lindholm, ordförande

Nils Jernqvist

Åke Johansson

Andreas Lamberth

Raul Morales Salas

Jenny Ohlsson

Josefine Petersson

Revisorer har varit revisor från BoRevision AB, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens vicevärd har varit Oskar Sjöström.

Mål för verksamheten:

Fortsatt arbeta för en god ekonomi i föreningen samt att med ett bra underhåll av byggnader och grönytor upprätthålla det goda rykte som föreningen har.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	12 757	12 643	12 536	12 325
Årets resultat, tkr	-495	1 112	1 843	1 835
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 428	1 436	2 045	1 475
Soliditet ( % )	35	34	35	34
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	926	926	917	899
Driftskostnader, kr/kvm	416	411	363	547
Energikostnad el, värme & VA, kr/kvm	169	165	145	152
Lån, kr/kvm	5 159	5 325	4 933	5 094
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	21 326	20 400	16 629	15 266
Räntekänslighet	5,75%	5,72%	5,35%	5,64%

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. För räkenskapsår 2020 och 2022 ingår inte planerat underhåll i driftskostnaderna. \*För 2019 ingår däremot planerat underhåll i driftskostnaderna. I driftskostnaderna för samtliga år ingår även löpande underhåll och fastighetsavgift. Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan på 13 457 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1 %. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Under året har 12 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

## Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	13 067 697	3 626 300	5 916 838	15 018 429	1 112 096
Disposition enligt stämmobeslut				1 112 096	-1 112 096
Från fond för yttre underhåll*			-3 333 385	3 333 385	
Till fond för yttre underhåll			1 410 000	-1 410 000	
Årets resultat					-495 112
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 067 697</b>	<b>3 626 300</b>	<b>3 993 453</b>	<b>18 053 910</b>	<b>-495 112</b>

\*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

## Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-495 112	1 112 096
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 333 385	1 733 964
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 410 000	-1 410 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 428 273</b>	<b>1 436 060</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	18 053 911,00
Årets resultat	-495 112,58
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>17 558 798,42</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	12 638 982	12 643 470
Övriga rörelseintäkter	2	118 272	7 549
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 757 254</b>	<b>12 651 019</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	3	-5 507 133	-5 526 674
Planerat underhåll		-3 333 385	-1 733 964
Övriga externa kostnader	4	-391 847	-336 661
Personalkostnader och arvoden	5	-584 050	-643 429
Avskrivningar		-2 509 741	-2 483 176
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-12 326 156</b>	<b>-10 723 904</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>431 098</b>	<b>1 927 115</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 693	2 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-928 903	-817 744
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-926 210</b>	<b>-815 019</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-495 112</b>	<b>1 112 096</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-495 112</b>	<b>1 112 096</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	104 533 353	107 031 947
Inventarier, verktyg och installationer		33 443	44 591
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 566 796</b>	<b>107 076 538</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>104 567 296</b>	<b>107 077 038</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	265 227	264 939
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 778 205	5 181 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		262 709	253 724
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 306 141</b>	<b>5 699 699</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 306 141</b>	<b>5 699 699</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>109 873 437</b>	<b>112 776 737</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 067 697	13 067 697
Upplåtelseavgifter		3 626 300	3 626 300
Fond för yttre underhåll		3 993 453	5 916 838
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 687 450</b>	<b>22 610 835</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 053 911	15 018 429
Årets resultat		-495 112	1 112 096
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 558 799</b>	<b>16 130 525</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 246 249</b>	<b>38 741 360</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	55 392 682	57 682 849
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 392 682</b>	<b>57 682 849</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 033 500	13 976 333
Leverantörsskulder		647 313	709 909
Aktuella skatteskulder		350 872	197 320
Övriga skulder		12 242	11 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 190 579	1 457 832
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 234 506</b>	<b>16 352 528</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>71 627 188</b>	<b>74 035 377</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>109 873 437</b>	<b>112 776 737</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). År 2020 upprättades årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningen tillämpar 3 kap. 5 § fjärde stycket i årsredovisningslagen och har inte räknat om jämförelsetalen då byte av regelverk inte väsentligt påverkat jämförbarheten.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>		%
-Byggnader	Rak	1,35
-Inventarier	Rak	20 och 33

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 35 432 375 kr.

### Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	12 084 504	12 084 492
Årsavgifter lokaler	441 228	441 228
Hyror	113 250	117 750
<b>Summa</b>	<b>12 638 982</b>	<b>12 643 470</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga intäkter	118 272	7 549
<b>Summa</b>	<b>118 272</b>	<b>7 549</b>

### Not 3 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	1 795 064	1 723 014
Vatten	472 454	498 410
Renhållning	403 479	386 049
Fastighetsservice	844 098	661 122
Försäkring	161 838	154 812
Kommunikation	377 754	374 868
Löpande underhåll	225 075	546 805
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 227 370	1 181 592
<b>Summa</b>	<b>5 507 132</b>	<b>5 526 672</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	284 752	277 801
Arvode extern revisor	17 000	15 600
Medlemsverksamhet	90 185	43 260
<b>Summa</b>	<b>391 937</b>	<b>336 661</b>

Medlemsavgiften till HSB har varit halverad för räkenskapsår 2021.

### Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

#### *Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Anställda och övriga	258 886	254 451
Styrelsearvoden	133 823	133 823
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	77 700	144 938
Övriga arvoden	4 500	4 500
Milersättning	-	472
Sociala kostnader	107 954	105 245
<b>Summa</b>	<b>582 863</b>	<b>643 429</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>9 611</i>	<i>9 761</i>

#### **Medelantalet anställda**

Föreningen har under räkenskapsåret samt föregående år haft en deltidsanställd vicevärd.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	178 859 414	170 842 858
Avgår erhållna bidrag	-8 511 000	-8 511 000
Årets investeringar	-	8 016 556
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	170 348 414	170 348 414
Ingående ackumulerad avskrivningar	-24 167 468	-21 716 267
Årets avskrivningar	-2 498 593	-2 451 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 666 061	-24 167 468
Ingående ackumulerade avskrivningar över plan	-43 364 000	-43 364 000
Utgående ackumulerade avskrivningar över plan	-43 364 000	-43 364 000
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>104 533 353</b>	<b>107 031 946</b>

Från och med årets bokslut skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

Föreningen skriver även av på följande:

- År 2016 nybyggnad miljöhus
- År 2021 ventilation, byte av fläktar i samtliga hus

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	121 096 000	65 100 000	186 196 000
<b>Summa</b>	<b>121 096 000</b>	<b>65 100 000</b>	<b>186 196 000</b>

### Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	432 330	376 591
Årets anskaffningar idrottsredskap	-	55 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	432 330	432 330
Ingående ackumulerade avskrivningar	-387 739	-355 764
Årets avskrivningar	-11 148	-31 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-398 887	-387 739
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 443</b>	<b>44 591</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	265 227	264 939
<b>Summa</b>	<b>265 227</b>	<b>264 939</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	0,76 %	2025-08-25	2025-08-25	7 999 000	8 351 000
Swedbank Hypotek	4,15%	2028-09-25	2028-09-25	11 743 333	12 022 333
Swedbank Hypotek	1,28 %	2028-06-21	2028-06-21	7 187 500	7 437 500
Stadshypotek	1,55 %	2023-09-30	2023-09-30	12 107 500	12 507 500
Swedbank Hypotek	1,15 %	2026-01-23	2026-01-23	9 087 000	9 439 000
Swedbank Hypotek	1,16 %	2027-06-23	2027-06-23	8 312 849	8 612 849
Swedbank Hypotek	0,82 %	2024-08-23	2024-08-23	12 989 000	13 289 000
<b>Summa</b>				<b>69 426 182</b>	<b>71 659 182</b>
Avgår kortfristig del				<b>-14 033 500</b>	<b>-13 976 333</b>
Varav långfristig del				<b>55 392 682</b>	<b>57 682 849</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 60 122 182 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

## Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	148 256 000	148 256 000
Varav obelånade	-62 095 000	-42 378 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>86 161 000</b>	<b>105 878 000</b>
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	5 189	5 093
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>5 189</b>	<b>5 093</b>





## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter  
Ängelholm,

Maria Lindholm

Nils Jernqvist

Åke Johansson

Andreas Lamberth

Raul Morales Salas

Jenny Ohlsson

Josefine Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund



# Verifikat

Transaktion 09222115557491449423

## Dokument

203 Rönne årsredovisning digital sign 2022.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2023-04-24 14:33:14 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2023-05-03 09:27:18 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Maria Lindholm (ML)  
marialindholm08@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Ann-Charlotte Lindholm"  
Signerade 2023-04-24 15:56:37 CEST (+0200)

Åke Johansson (ÅJ)  
akejoha@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE  
INGEMAR JOHANSSON"  
Signerade 2023-04-24 15:29:39 CEST (+0200)

Andreas Lamberth (AL)  
lamberth.andreas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Andreas Lamberth"  
Signerade 2023-05-02 09:39:35 CEST (+0200)

Jenny Ohlsson (JO)  
ohlsson.jenny@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jenny Kristina Ohlsson"  
Signerade 2023-04-28 05:44:08 CEST (+0200)

Raul Morales Salas (RMS)  
raul.morales.salas@icloud.com

Nils Jernqvist (NJ)  
nils@jernqvist.nu



# Verifikat

Transaktion 09222115557491449423



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Raul Alejandro Salas"  
Signerade 2023-04-28 18:10:06 CEST (+0200)

Josefine Petersson (JP)  
josefine-petersson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Amanda Josefine Petersson"  
Signerade 2023-04-24 19:39:04 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)  
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-05-03 09:27:18 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Josef Jernqvist"  
Signerade 2023-04-27 09:04:50 CEST (+0200)

Alexandra Ong (AO)  
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2023-05-03 09:23:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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



# Verifikat

Transaktion 09222115557491449423

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>





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rönne i Ängelholm, org.nr. 716406-3856

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rönne i Ängelholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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. Risker 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, förfälskning, 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 min 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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rönne i Ängelholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad intern revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Intern revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ALEXANDRA ONG

### Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19960802xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-05-03 07:24:35 UTC



## AFRODITA DORINA CRISTEA

### Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-05-03 07:26:29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>







# ANTECKNINGAR

Lined area for notes, consisting of approximately 21 horizontal lines.

# ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne