

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Ronnebyhus nr 5
Org nr: 7356000856



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ronnebyhus nr 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-07.

Föreningen har sitt säte i Ronneby kommun.

Resultatet är sämre än föregående år, främst på grund av högre kostnader för underhåll samt ökade räntekostnader till följd av ränteomskrivningar under verksamhetsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 59% till 548%.

Statligt bidrag i form av el-stöd har betalats ut till föreningen med 14 455 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 393 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gunhild 8 i Ronneby Kommun.
På fastigheten finns 1 byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1957-58.
Fastighetens adress är Gustaf Arnolds gata 12 A-C i Ronneby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kokvrå	2
1 rum och kök	1
2 rum och kök	17
3 rum och kök	5
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	638 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 697 m ²
Total lokalarea	17 m ²

Årets taxeringsvärde	14 036 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 431 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Underhåll	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och teknisk service	Riksbyggen
Internetanslutning, TV och telefoni	Telia



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 6 tkr och planerat underhåll för 3 628 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Stambyte/badrumrenovering	2013
Elsanering	2013
Låsbyte	2014
Byte 15 st dörrar	2014
Nytt tvättstugeschema	2014
Nya större inglasade balkonger	2017
Installationer	2021
Huskropp utvändigt	2021

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Relining	263 000
Takbyte	3 365 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristoffer Lindström	Ordförande	2024
Jill Larsson	Sekreterare	2024
Michael Olsson	Vice ordförande	2025
Per-Olof Ekvall	Ledamot	2025
Robin Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Bohlin	Suppleant	
Annika Gustafsson	Suppleant	
Johan Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Zandra Kullman	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Gustafsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-10-01

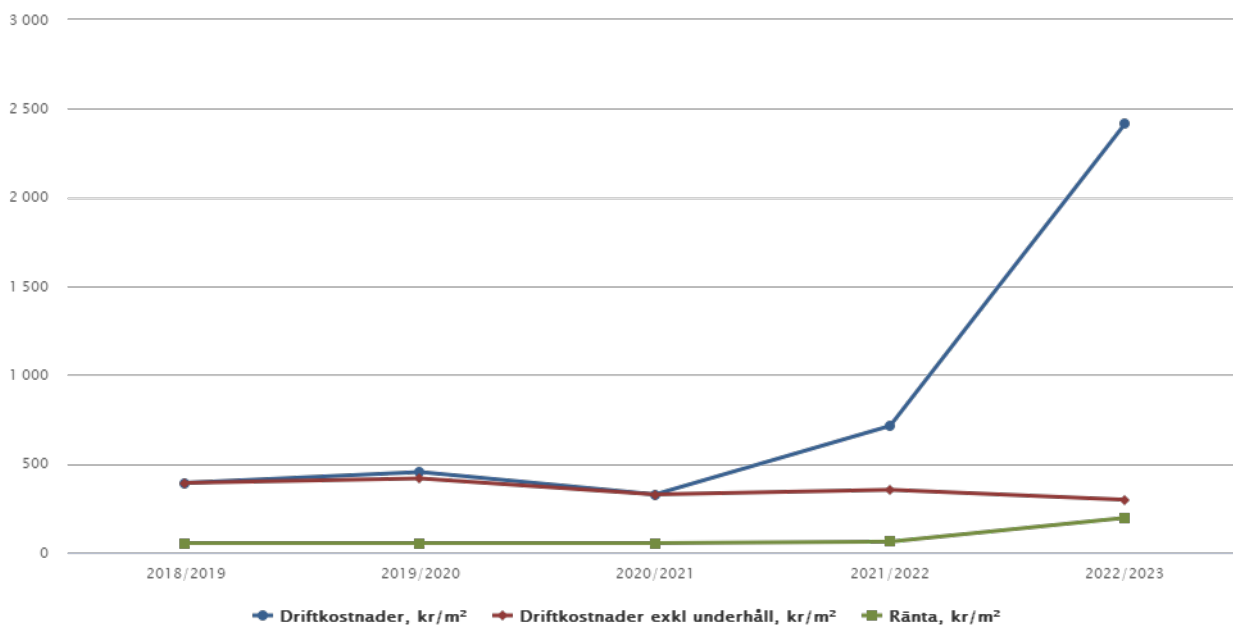
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 700 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 202	1 132	1 098	1 096	1 080
Årets resultat	-3 592	-324	333	197	274
Resultat exklusive avskrivningar	-3 393	-126	534	398	475
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-4 128	-376	284	148	225
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	429	146	146	146	146
Balansomslutning	10 111	11 335	11 137	10 880	10 758
Soliditet %	6	37	40	38	37
Likviditet %	344	59	795	698	581
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	344	301	795	698	581
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	700	659	642	642	616
Driftkostnader, kr/m ²	2 415	714	328	454	393
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	298	354	328	418	393
Ränta, kr/m ²	196	62	54	54	54
Underhållsfond, kr/m ²	2	1 690	1 903	1 757	1 648
Lån, kr/m ²	5 403	3 695	3 743	3 792	3 840



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	157 290	2 895 920	1 422 439	-316 656
Disposition enl. årsstämmobeslut			-316 656	316 656
Reservering underhållsfond		735 000	-735 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 628 000	3 628 000	
Årets resultat				-3 591 519
Vid årets slut	157 290	2 920	3 998 783	-3 591 519

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 105 784
Årets resultat	-3 591 519
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-735 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 628 000
Summa	407 265

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	407 265

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 201 847	1 131 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	309 851	323 929
Summa rörelseintäkter		1 511 698	1 455 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 181 877	-1 226 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 347	-293 860
Personalkostnader	Not 6	-75 528	-64 145
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-198 588	-198 157
Summa rörelsekostnader		-4 757 340	-1 782 893
Rörelseresultat		-3 245 642	-327 155
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		21 120	101 376
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 399	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 396	-90 904
Summa finansiella poster		-345 877	10 499
Resultat efter finansiella poster		-3 591 519	-316 656
Årets resultat		-3 591 519	-316 656



Balansräkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	7 495 914	7 279 922
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 495 914	7 279 922
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		28 000	28 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 028 000	1 028 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 056 000	1 056 000
Summa anläggningstillgångar		8 551 914	8 335 922
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		288	257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	52 879	52 052
Summa kortfristiga fordringar		53 167	52 309
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 508 205	2 938 944
Summa kassa och bank		1 508 205	2 938 944
Summa omsättningstillgångar		1 561 372	2 991 252
Summa tillgångar		10 113 285	11 327 174



Balansräkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		157 290	157 290
Fond för yttre underhåll		2 920	2 895 920
Summa bundet eget kapital		160 210	3 053 210
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 998 784	1 422 439
Årets resultat		-3 591 519	-316 656
Summa fritt eget kapital		407 265	1 105 784
Summa eget kapital		567 475	4 158 993
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	9 092 375	2 095 000
Summa långfristiga skulder		9 092 375	2 095 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	0	4 090 875
Amortering kommande verksamhetsår	Not 9	168 500	147 125
Leverantörsskulder		49 833	645 499
Skatteskulder		1 734	1 734
Övriga skulder		26 186	26 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	207 183	161 762
Summa kortfristiga skulder		453 436	5 073 181
Summa eget kapital och skulder		10 113 285	11 327 174



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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
ROT-åtgärder, fönsterbyte och balkongren.	Linjär	50
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25
Del av stambyte/badrensrenov., el, balkongbygge	Linjär	50
Sopstation	Linjär	25
Bredbandsinstallation	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 188 647	1 118 609
Hyror, lokaler	13 200	13 200
Summa nettoomsättning	1 201 847	1 131 809

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	78 960	104 720
Övriga avgifter	16 800	16 050
Balkonginglasning	194 880	194 880
Övriga ersättningar	4 642	3 822
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-2
Erhållna statliga bidrag	14 455	0
Övriga rörelseintäkter	120	4 459
Summa övriga rörelseintäkter	309 851	323 929

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-3 628 000	-616 369
Reparationer	-5 978	-43 933
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 577	-42 577
Försäkringspremier	-23 467	-21 504
Kabel- och digital-TV	-85 949	-95 434
Återbäring från Riksbyggen	2 500	3 500
Serviceavtal	0	-10 757
Snö- och halkbekämpning	-7 873	-9 193
Drift och förbrukning, övrigt	-11 443	-28 750
Förbrukningsinventarier	-5 822	-6 114
Vatten	-54 244	-46 617
Fastighetsel	-71 843	-63 899
Uppvärmning	-215 011	-215 309
Sophantering och återvinning	-32 169	-29 777
Summa driftskostnader	-4 181 877	-1 226 731



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-267 144	-255 525
IT-kostnader	-344	-3 004
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-12 173
Övriga förvaltningskostnader	-2 238	-1 218
Kreditupplysningar	-158	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 641	-3 822
Kontorsmateriel	-2 324	-2 325
Telefon och porto	-2 059	-6 647
Tidskrifter och facklitteratur	-224	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 800	-1 540
Köpta tjänster	-224	0
Bankkostnader	-2 243	-2 630
Övriga externa kostnader	-3 200	-4 976
Summa övriga externa kostnader	-301 347	-293 860

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-37 500	-12 500
Sammanträdesarvoden	-26 250	-34 375
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 000
Sociala kostnader	-11 778	-13 270
Summa personalkostnader	-75 528	-64 145



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 494 767	1 494 767
Mark	75 212	75 212
Bredbandsavgifter, tv och telefoni	31 250	31 250
Energiåtgärder, värmeanläggning	484 622	484 622
ROT-åtgärder, fönsterbyte, balkongrenov.	1 610 309	1 610 309
Fjärrvärmeinstallation	255 176	255 176
Del av stambyte/badrensrenovering, el	7 474 147	7 474 147
Sopstation	138 021	138 021
Takomläggning	50 000	50 000
	11 613 504	11 613 504
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	414 580	0
	414 580	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 028 084	11 613 504
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Bredbandsavgifter, tv och telefoni	-31 250	-30 990
Del av stambyte/badrensrenovering, el, tak	-841 137	-691 654
Byggnader	-1 494 767	-1 494 767
ROT-åtgärder, fönsterbyte, balkongrenov.	-1 104 545	-1 072 339
Sopstation	-124 004	-118 003
Takomläggning	-50 000	-50 000
Fjärrvärmeinstallation	-203 258	-193 051
Energiåtgärder, värmeanläggning	-484 622	-484 622
	-4 333 583	-4 085 426
Årets avskrivningar		
Bredbandsavgifter, tv och telefoni	0	-260
ROT-åtgärder, fönsterbyte, balkongrenov.	-32 206	-32 206
Fjärrvärmeinstallation	-10 207	-10 207
Del av stambyte/badrensrenovering, el, balkong	-150 174	-149 483
Sopstation	-6 000	-6 000
	-198 587	-198 156
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 482 170	-4 283 582
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 495 914	7 279 921
Varav		
Mark	75 212	75 212
ROT-åtgärder, fönsterbyte, balkongrenov.	505 764	505 764
Fjärrvärmeinstallation	41 711	51 918
Del av stambyte/badrensren., el, balkong	6 898 107	6 633 010
Sopstation	8 016	14 017



Taxeringsvärden

Bostäder	13 969 000	13 381 000
Lokaler	67 000	50 000

Totalt taxeringsvärde

	14 036 000	13 431 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 047 000</i>	<i>10 226 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 989 000</i>	<i>3 205 000</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 359	21
Förutbetalda försäkringspremier	8 112	7 243
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 668	21 449
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 740	19 740
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 599
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 879	52 052

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	9 260 875	6 333 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-168 500	-147 125
Ränteomskrivningar	0	-4 090 875
Långfristig skuld vid årets slut	9 092 375	2 095 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,27%	2022-09-30	4 215 000,00	-4 200 000,00	15 000,00	0,00
SWEDBANK	4,17%	2023-03-24	2 118 000,00	-2 100 750,00	17 250,00	0,00
SWEDBANK	4,27%	2025-09-25	0,00	4 275 000,00	64 125,00	4 210 875,00
SWEDBANK	4,17%	2027-09-24	0,00	3 000 000,00	45 000,00	2 955 000,00
SWEDBANK	3,63%	2028-03-24	0,00	2 100 750,00	5 750,00	2 095 000,00
Summa			6 333 000,00	3 075 000,00	147 125,00	9 260 875,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 168 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.



Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	34 749	15 301
Upplupna elkostnader	1 606	6 882
Upplupna värmekostnader	7 454	6 815
Upplupna styrelsearvoden	39 000	14 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 374	118 764
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	207 183	161 762

Not Ställda säkerheter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	9 393 000	6 727 250

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Ronneby, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kristoffer Lindström

Jill Larsson

Michael Olsson

Per-Olof Ekvall

Robin Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats
Ernst & Young AB

Karlskrona, den dag som framgår av vår elektroniska signering

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Zandra Kullman
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557507474588

Document

211805 ÅR 22-23

Main document

23 pages

Initiated on 2023-12-27 10:44:19 CET (+0100) by Robin Lindgren (RL1)

Finalised on 2024-01-24 16:50:57 CET (+0100)

Initiator

Robin Lindgren (RL1)

Riksbyggen

robin.lindgren@riksbyggen.se

Signatories

Jill Larsson (JL)

larssonjill@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jill Marie Larsson"

Signed 2024-01-03 20:38:45 CET (+0100)

Kristoffer Lindström (KL)

kristoffer.swe@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KRISTOFFER LINDSTRÖM"

Signed 2023-12-31 13:13:08 CET (+0100)

Michael Olsson (MO)

vd@freemind.se



The name returned by Swedish BankID was "Michael Helge Olsson"

Signed 2024-01-12 15:46:47 CET (+0100)

Per-Olof Ekvall (PE)

peo_1970@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PER-OLOF EKVALL"

Signed 2023-12-30 10:48:36 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557507474588

Robin Lindgren (RL2)
robin.lindgren@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "ROBIN LINDGREN"
Signed 2023-12-27 12:07:00 CET (+0100)

Zandra Kullman (ZK)
zandrakullman@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ZANDRA KULLMAN"
Signed 2024-01-23 09:11:01 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS HÅKANSSON"
Signed 2024-01-24 16:50:57 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Ronnebyhus 5, org.nr 735000-0856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Ronnebyhus 5 för år 2023 (2022-09-01 - 2023-08-31).

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 augusti 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen BRF Ronnebyhus 5 för år 2023 (2022-09-01 - 2023-08-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framkommer av elektronisk signering

Ernst & Young AB

BRF Ronnebyhus 5

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Zandra Kullman
Föreningsvald revisor

Verification

Transaction 09222115557508737179

Document

Ronnebyhus 5 - Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2024-01-17 14:03:19 CET (+0100) by Robin Lindgren (RL)

Finalised on 2024-01-24 16:54:30 CET (+0100)

Initiator

Robin Lindgren (RL)

Riksbyggen

robin.lindgren@riksbyggen.se

Signatories

Zandra Kullman (ZK)

zandrakullman@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ZANDRA KULLMAN"

Signed 2024-01-23 09:13:18 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)

anders.hakansson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS HÅKANSSON"

Signed 2024-01-24 16:54:30 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 skuldtyngd 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 22 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.

RBF Ronnebyhus nr 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Ronnebyhus nr 5 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

