

**BRF RÖNNBYBORG**  
**Org nr 778000-7683**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-27 och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anna Torstensson	Ordförande	2024
Pelle Rubin	Vice ordförande	2024
Helén Komperud	Sekreterare	2024
Robin Forslund	Ledamot	2024
Bengt Jonsson	Ledamot	2025
Ingvar Larsson	Ledamot	2025
Alf Hellström	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande sammanträde.

Föreningen har per 2023-06-15 hållit extra föreningsstämma för ett enhälligt andra beslut av två om antagande av nya stadgar för föreningen. Det första enhälliga beslutet togs vid ordinarie föreningsstämma 2023-04-27. Vid extra stämman beslutades även om förslag på styrelsearvoden i samf. Rönnen till kommande extrastämma där dessa fastställdes.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-09-18.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.  
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningsstämman reserverade tre prisbasbelopp till styrelsearvode. Kostnadsfört styrelsearvode är 157 500 kr. På föreningsstämman reserverades även 200 kr/tim i arvode till styrelsemedlemmarna för övrigt arbete. Totalt övrigt arvode har kostnadsförts med 166 100 kr.

Föreningen består av sex stycken bostadshus, vardera innehållande 51 lägenheter fördelade enligt följande:

1 st 1 rum och kokvrå

8 st 2 rum och kokvrå

8 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

Total boyta 22 195,8 m<sup>2</sup>.

Nybyggnadsår respektive värdeår 1976.

305 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet ägs av föreningen och hyrs ut.

Under räkenskapsåret har tjugo bostadsrätter överlåtits.

Föreningen innehar tomträtterna till fastigheterna nr 6-11 i kv Rönaby, Släggkastargatan 9, 10, 11, 12, 14 och 16. Tomträttsavtalen löper 1974-11-01-2037-09-01. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten efter en första tidsperiod om sextio år från och med upplåtelsedagen. Aktuella tomträttsavtal samt avgäldsperiod löper enligt nedanstående lista.

<u>Fastighet</u>	<u>Årlig avgäld</u>	<u>Löptid avgäld</u>	<u>Upplåtelsedag</u>	<u>Kan tidigast sägas upp</u>
Rönaby 11	212 052 kr	2025-09-30	1974-11-01	2034-11-01
Rönaby 10	212 052 kr	2025-09-30	1975-09-01	2035-09-01
Rönaby 6	228 364 kr	2026-09-30	1976-03-01	2036-03-01
Rönaby 7	228 364 kr	2026-09-30	1976-09-01	2036-03-01
Rönaby 8	240 448 kr	2027-09-30	1977-04-01	2037-04-01
Rönaby 9	240 448 kr	2027-09-30	1977-09-01	2037-09-01

Fastighetsägaren kan således säga upp tomträtten först mellan 2034-11-01 och 2037-09-01.

Efter ovanstående datum löper tomträttsavtalet i tidsperioder om vardera fyrio år.

Fastighetsägaren/kommunen erbjuder tomträttsinnehavaren att köpa loss tomträtten när som helst under denna period.

Föreningen är hälftendelägare i samfällighetsföreningen Rönaby. Rönaby har bl a till uppgift att förvalta och underhålla garage, undercentral för fjärrvärme och gemensamma markanläggningar. Dessutom svarar Rönaby för leverans av värme och vatten. Föreningens kostnad för samf Rönaby år 2023 uppgår till 4 547 608 kr (exkl. värme och vatten). Som ombud till Rönabys stämmor under året valdes Bengt Jonsson och som ersättare Pelle Rubin.

Till föreningens representanter i Rönabys styrelse valdes vi ordinarie stämma 2023-05-23; Ola Andersson (2 år t.o.m. 2025) som ledamot samt Robin Forslund (2 år t.o.m. 2025) som suppleant.

I styrelsen för Rönaby sitter därmed följande representanter från Brf Rönabyborg; Mattias Johansson (ordförande, t.o.m. 2024) och Ola Andersson (t.o.m. 2025) som ledamöter samt Robin Forslund (t.o.m. 2025) som suppleant.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2033. Föreningen redovisar enligt K3-regelverket, därmed är avsättning till fond för yttre underhåll lägre än faktiskt underhållsbehov enligt underhållsplan då del av underhållsåtgärderna ej kommer att belasta fonden utan istället tas upp för avskrivning. Totalt underhållsbehov enligt underhållsplan uppgår till 63 690 tkr. Föreningen kommer dock att under kommande år upprätta en ny 50-årig underhållsplan med hjälp av konsult.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar ingår i avtalet.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB gällande fastighetsskötsel och lokalvård.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under år 2023 utfört både löpande och periodiskt underhåll. Följande kan nämnas:

- Fastighetsbesiktning: Styrelsen har utfört en genomgång av samtliga utrymmen i husen, från källaren till yttertaket, där även en anlita firma varit med och sett över yttertaket.
- Lägenhetstillsyn: Styrelsen har genomfört den årliga lägenhetstillsynen där vi gör vissa kontroller som i förväg har meddelats till alla boende. Det kan vara ombyggnader som har gjorts där vi kontrollerar så att lagar och regler följts. Vi tittar också på sådant som ligger på föreningens ansvar som exempelvis ventilation, värmefördelare m.m.
- Besiktning av hissarna: En oberoende firma har besiktat alla hissar med utrustning efter den modernisering som gjorts.
- Anpassning till Säker Vatten: har fortsatt som tidigare.
- Lokalvård: Under hösten tecknade vi ett avtal med en ny städfirma.

Investeringar som tagits upp för avskrivning är (se not 9):

- Parkeringsplatser: De nya parkeringarna för besökare och hantverkare samt p-platsen för boende för av- och pålastning blev äntligen klara detta år. Kostnaden har aktiverats för avskrivning om 25 år.
- Nytt låssystem: Vi har utäkat föreningens låssystem och bytt ut 18 cylindrar (lås) i varje hus för övriga utrymmen som tex ytterdörrar, förråden, fläktrum m.m. Nu kan ingen komma in i husen med nycklar, endast passerbricka fungerar. Kostnaden har aktiverats för avskrivning om 10 år.

Periodiskt underhåll har utförts under året enligt nedan, (se not 5):

- Brandsäkerhet: Vi har startat etapp 1 för uppdatering av fastigheternas brandsäkerhet genom att sätta upp brandsläckare på strategiska platser i husen, satt upp ny skyltning för dessa samt för rökluckor samt ny skyltning till förråden där det är förbjudet att förvara brandfarliga ämnen.
- OVK besiktning: har genomförts med bra resultat. Samtliga ventilationsanläggningar blivit godkända och klarar därmed det krav som ställs för att erhålla en bra kvalitet på inneklimatet. Intervallen för OVK är 3 år.
- Avloppsspölning: De liggande avloppsledningarna under fastigheternas har rensolats enligt gällande underhållsschema.
- Underhållsåtgärder har genomförts på inkopplingen av värmekulverts till fastigheten.

Styrelsen beslutade under hösten att höja årsavgifterna fr o m 1/1 2024 med 8 %.

**Flerårsöversikt**

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	17 638 185	17 052 683	16 660 708	16 084 184
Resultat efter finansiella poster	kr	-287 771	-739 892	1 168 240	42 935
Soliditet	%	17	17	18	19
Likviditet	%	222	206	383	240
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	739	714	693	673
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	739			
Skuldsättning per kvm	kr	1 666	1 696	1 725	1 447
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 029	2 066	2 102	1 763
Energikostnad per kvm	kr	178	172	160	154
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,7	2,9	3,0	2,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,7			
Sparande per kvm	kr	75	133	136	120
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,15			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för statligt elstöd samt försäkringsersättning för vattenskada.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen beslutade om en avgiftsökning med 8 % fr.o.m. 2024-01-01, och kommer till följd av kommande ökade kostnader för bl.a. låneränta att löpande ta ställning till när ytterligare avgiftökning behöver ske för att säkerställa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	914 995	0	4 099 154	5 717 260	-739 892
Reservering till yttre fond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-2 069 916	2 069 916	
Balansering av föregående års resultat				-739 892	739 892
Årets resultat					-287 771
Belopp vid årets utgång	914 995	0	3 029 238	6 047 284	-287 771

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	6 047 284
Årets resultat	-287 771
	<hr/>
	5 759 513

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	2 219 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-682 513
I ny räkning balanseras	4 223 026
	<hr/>
	5 759 513

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-287 771
Dispositioner	-1 536 487
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-1 824 258

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	4 565 725
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	17 638 185	17 052 683
Övriga rörelseintäkter		693 529	675 321
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 331 714</b>	<b>17 728 004</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-14 628 461	-13 249 885
Periodiskt underhåll	5	-682 513	-2 069 916
Övriga externa kostnader	6	-494 088	-486 105
Arvoden och personalkostnader	7	-375 293	-363 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 307 422	-2 256 066
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 487 777</b>	<b>-18 425 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-156 063</b>	<b>-697 939</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	528 342	456 553
Räntekostnader		-660 050	-498 506
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131 708</b>	<b>-41 953</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-287 771</b>	<b>-739 892</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-287 771</b>	<b>-739 892</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		287 771	-739 892
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		682 513	2 069 916
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-2 219 000	-1 000 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-1 824 258</b>	<b>330 024</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	49 128 610	50 561 124
Inventarier, verktyg och installationer	10	62 006	74 408
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>49 190 616</u>	<u>50 635 532</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		30 600	30 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 600</u>	<u>30 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 221 216</b>	<b>50 666 132</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 174	0
Övriga fordringar	12	1 245 596	1 639 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 601 529	2 089 276
MBF Klientmedel i Handelsbanken		5 371 547	4 472 324
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>8 226 846</u>	<u>8 200 711</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 226 846</b>	<b>8 200 711</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>57 448 062</b>	<b>58 866 843</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		914 995	914 995
Fond för yttre underhåll		3 029 238	4 099 154
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 944 233</u>	<u>5 014 149</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 047 284	5 717 260
Årets resultat		-287 771	-739 892
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 759 513</u>	<u>4 977 368</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 703 746</b>	<b>9 991 517</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	20 169 498	34 793 820
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 169 498</b>	<b>34 793 820</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	24 715 169	10 912 331
Leverantörsskulder		613 571	1 003 505
Skatteskulder		43 042	33 090
Övriga skulder	15	146 452	81 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 056 584	2 051 173
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 574 818</b>	<b>14 081 506</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>57 448 062</b>	<b>58 866 843</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-156 063	-697 939
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
<i>Avskrivningar</i>	2 307 422	2 256 066
Erhållen ränta	99 942	39 253
Erhållna utdelningar	428 400	417 300
Erlagd ränta	-660 050	-498 506
	<b>2 019 651</b>	<b>1 516 174</b>
Ökning/minskning kundfordringar	-7 600	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	880 687	-1 671 361
Ökning/minskning leverantörsskulder	-389 934	342 087
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	80 408	129 465
	<b>2 583 212</b>	<b>316 365</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-862 506	-5 275 566
	<b>-862 506</b>	<b>-5 275 566</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-821 484	-775 262
	<b>-821 484</b>	<b>-775 262</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>899 222</b>	<b>-5 734 463</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 472 325</b>	<b>10 206 788</b>
	<b>5 371 547</b>	<b>4 472 325</b>

**Likvida medel vid årets slut**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 8 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,97%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utraneringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## **Not 2      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Planerade åtgärder, delvis enligt fastställd underhållsplan för år 2024 är:

- Fastighetsbesiktning av alla husens utrymmen exklusive lägenheterna.
- Hissarna: Styrelsen har efter ett möte kommit överens med leverantören om flera åtgärder. En del ombyggnad och förstärkningar kommer att göras på hissarna i början av 2024. Det är funktioner som vi inte har varit nöjda med som skall rättas till.
- Brandsäkerhet: Som fortsättning på etapp 1 ska provtryckning av stigarledningarna som finns i utrymningstrappan göras av en firma i början av 2024.
- Lägenhetstillsyn: kommer att utföras i de lägenheter där ombyggnation har gjorts.
- Anpassning till säkert vatten: fortsätter som tidigare tills samtliga lägenheter är anslutna.
- Takprojektet, som åter startats upp, kommer att få mycket fokus under 2024.

Föreningen kommer under kommande år att upprätta en ny 50-årig underhållsplan med hjälp av konsult.

Ovanstående projekt kommer innebära att föreningen behöver lyfta nya lån när utförande sker vilket innebär ökade kostnader för föreningen avseende låneränta. Föreningen har även fyra bundna lån som idag löper med låg ränta som villkorsändras under 2024 till en högre ränta, baserat på aktuell räntenivå. Styrelsen beslutade om en avgiftsökning per 2024-01-01 med 8 % och kommer löpande under året ta ställning till föreningens avgiftsnivå och när ytterligare avgiftsförändring behöver ske för att säkerställa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 3      Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	16 342 632	15 790 200
Hyor parkering	1 134 238	1 147 623
Hyor bostäder	94 428	91 236
Elavgifter	240	240
Övriga intäkter	66 647	46 193
	<hr/>	<hr/>
Brutto	17 638 185	17 075 492
Hysesförluster vakanser bostäder	0	-22 809
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>17 638 185</u></b>	<b><u>17 052 683</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4      Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	847 115	802 040
Reparationer, löpande underhåll	774 089	1 406 253
Elavgifter	1 766 674	1 918 977
Uppvärmning	2 330 942	2 095 000
Vatten och avlopp	689 230	621 654
Renhållning	473 197	468 554
Försäkringar	386 424	300 829
Tomträttsavgäld	1 361 728	1 361 728
Avgift till gemensamhetsanläggning	4 547 608	2 905 413
Kabel-TV / Internet	890 568	822 991
Övriga fastighetskostnader	30 193	37 172
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	530 694	509 274
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>14 628 462</u></b>	<b><u>13 249 885</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
OVK (obligatorisk ventilationskontroll), inkl. åtgärder	139 875	0
Stamspolning, bottenstammar	63 938	0
Takbesiktning inkl. åtgärder	43 654	0
Dörrautomatik	37 320	0
Brandskyddsåtgärder och montering brandsläckare	76 243	0
Ingående rör och inkoppling värmekulvert	303 633	0
Målningsarbeten	17 850	816 350
Tumlare	0	77 052
Stålluckor	0	196 657
Byte källarbelysning	0	258 125
Renovering sophus	0	414 812
Byte skyltar i fastigheterna	0	27 394
Renovering hyreslägenhet	0	279 526
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>682 513</u></b>	<b><u>2 069 916</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	7 746	10 424
Kontorsmaterial	9 305	16 209
Kommunikation	4 167	11 149
Porto	197	88
Förlust hyresfordringar	1 877	0
Revision	47 500	19 000
Föreningsmöten	27 132	9 179
Ekonomisk och administrativ förvaltning	273 285	269 635
Övriga förvaltningskostnader	98 990	40 358
Konsultarvoden	7 576	93 750
Medlems- och föreningsavgifter	16 313	16 313
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>494 088</u></b>	<b><u>486 105</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	157 500	144 900
Arvode övrigt	166 100	163 450
Sociala kostnader	51 693	55 621
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>375 293</u></b>	<b><u>363 971</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	99 370	38 747
Övriga ränteintäkter	572	506
Utdelning MBF	428 400	367 200
Utdelning LF Bergslagen	0	50 100
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>528 342</u></b>	<b><u>456 553</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 441 027	66 968 449
Aktivering; Låssystem	280 931	0
Aktivering; Nya p-platser	581 575	0
Aktivering; Hissar	0	8 472 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 303 533	75 441 027
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 879 903	-22 636 239
Årets avskrivningar	-2 295 020	-2 243 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 174 923	-24 879 903
Utgående planenligt värde	<u>49 128 610</u>	<u>50 561 124</u>
<b>Mark</b>		
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>49 128 610</u></b>	<b><u>50 561 124</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	145 446 000	145 446 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
	<u>189 446 000</u>	<u>189 446 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	185 000 000	185 000 000
Lokaler	4 446 000	4 446 000
	<u>189 446 000</u>	<u>189 446 000</u>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	701 609	701 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	701 609	701 609
Ingående ackumulerade avskrivningar	-627 201	-614 799
Årets avskrivningar	-12 402	-12 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-639 603	-627 201
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>62 006</u></b>	<b><u>74 408</u></b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	3 197 012
+Årets anskaffning;hissar	0	7 410 818
-Avgår: Hissbidrag	0	-2 135 252
- Omklassificering till hissar	0	-8 472 578
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	5 679	10
Samf Rönne	1 239 917	1 639 101
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>1 245 596</u></b>	<b><u>1 639 111</u></b>



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,499	2024-04-29	2 084 736
Stadshypotek	0,970	2024-06-29	6 209 176
Stadshypotek	0,730	2024-08-31	4 196 409
SBAB	0,670	2024-12-10	7 680 000
SBAB	0,670	2024-12-10	4 230 956
Stadshypotek	1,000	2025-01-29	5 046 881
Stadshypotek	2,100	2025-03-29	7 451 710
Stadshypotek	4,520	2029-08-31	7 984 799
Summa skulder till kreditinstitut			44 884 667
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-851 484
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-23 863 685
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			20 169 498
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			40 627 247

**Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	48 861 600	48 861 600
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>48 861 600</b>	<b>48 861 600</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	42 478	0
Sociala avgifter	27 612	0
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	76 242	81 287
Skulder till MBF	120	120
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>146 452</u></b>	<b><u>81 407</u></b>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anna Torstensson  
Ordförande

Pelle Rubin

Helén Komperud

Bengt Jonsson

Ingvar Larsson

Alf Hellström

Robin Forslund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## ANNA TORSTENSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-28 07:45:43 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA TORSTENSSON

Datum

Anna Torstensson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 188.148.34.211

## ROBIN FORSLUND Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-22 14:02:19 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Robin Forslund

Datum

Robin Forslund

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 188.148.62.44

## PELLE RUBIN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-22 13:21:26 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARL-GÖTE PELLE RUBIN

Datum

Pelle Rubin

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 83.254.34.178

## INGVAR LARSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-26 13:38:41 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Ingvar Felix Larsson

Datum

Ingvar Larsson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 188.148.48.23

## BENGT JONSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-22 16:46:06 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT JONSSON

Datum

Bengt Jonsson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 188.148.62.2

**ALF HELLSTRÖM** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-22 16:51:48 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Alf Gunnar Hellström

Datum

Alf Hellström

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 188.148.34.248

**HELÉN KOMPERUD** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-22 13:13:50 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Helén Komperud

Datum

Helén Komperud

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 94.191.153.50

**JOHAN MALMQVIST** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-30 07:50:18 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.115

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönnyborg, org.nr 778000-7683

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönnyborg för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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.

#### 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rönnybyborg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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, 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**JOHAN MALMQVIST** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-30 07:50:12 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.115