

ÅRSREDOVISNING

2023

Bostadsrättsföreningen

Ronnebyhus nr 2

735600-0849



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

Dagordning (Enligt stadgarna)

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2023

Styrelsen för Brf Ronnebyhus nr 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högst styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|----------|---|
| s. 2–7 | Förvaltningsberättelse |
| s. 8 | Förändringar i eget kapital och resultatdisposition |
| s. 9 | Resultaträkning |
| s. 10-11 | Balansräkning |
| s. 12 | Kassaflödesanalys |
| s. 13-14 | Noter |
| s. 15 | Styrelsens signatur |
| Bilaga 1 | Revisionsberättelse |
| Bilaga 2 | Föreningens budget för kommande räkenskapsår |
| Bilaga 3 | Om att bo i bostadsrättsförening |

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande i utan tidsbegränsning. §1, Brf Ronnebyhus nr 2 stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-12-04

Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14

Föreningen har sitt säte i Ronneby kommun

STYRELSE

| Ordinarie ledamöter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
|---------------------|--------------------------------|

| | |
|---------------------------------------|------|
| Christina Angantyr Olsson, ordförande | 2024 |
|---------------------------------------|------|

| | |
|----------------|------|
| Karin Segefalk | 2025 |
|----------------|------|

| | |
|--------------------|------|
| Fredrik Gustafsson | 2024 |
|--------------------|------|

| Styrelsesuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
|---------------------|--------------------------------|

| | |
|---------------------|------|
| Britt-Marie Nilsson | 2024 |
|---------------------|------|

| Revisor | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------|--------------------------------|
|---------|--------------------------------|

| | |
|--|------|
| Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB | 2024 |
|--|------|

Valberedning

Föreningen har ingen vald valberedning, utan styrelsen utgör valberedning och varje medlem har förslagsrätt på stämman

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-02-22



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Ronneby Bollspelaren nr 11, med adress Götgatan 15A-C 372 35 Ronneby.

Byggnaden uppfördes 1950

LÄGENHETSFÖRDELNING

| | | |
|---------|-------|-----------|
| 2 rok | 18 st | |
| 3 rok | 6 st | |
| Totalt: | 24 st | 1 434 kvm |

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023 1st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2022, 1st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| P-plats | 12 st |
| Garage | 5 st |
| Lokal (föreningslokal) | 1 st |
| P-plats med laddmöjlighet för elbil | 0 st |
| Total tomtarea | 2 060 kvm |
| Total BOA (bostadsarea) | 1 434 kvm |
| Total lokalarea | 35 kvm |

TAXERINGSVÄRDEN

| | |
|-----------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 12 010 000 kr |
| Varav markvärde | 2 508 000 kr |
| Varav värde, bostäder | 9 502 000 kr |

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 589 kr/lgh för 2023. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

| | |
|--|------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | PH Konsult & Förvaltning AB |
| Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan) | PH Konsult & Förvaltning AB |
| Fastighetsskötsel (inre och yttre) | PH Konsult & Förvaltning AB |
| Kabel-TV och bredband | Tele2 |
| Fjärrvärme | Ronneby Miljöteknik |
| Elavtal | Affärsverken (bundet till 2026-10) |

Enligt stämmobeslut har styrelsen 18 900 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

| | |
|---------------------|---------|
| Senast godkända OVK | 2018-06 |
| Energideklaration | 2021 |
| Radonmätning | 2018 |

HISTORIK

| | |
|---------------------------------------|------|
| Målning av servicehus | 2021 |
| Renovering tvättstuga | 2017 |
| Fönsterbyte | 2015 |
| Byggnation av balkonger, system BALCO | 2010 |

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 32 209 kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 427 990 kr

2023: Byte av entrépartier samt nya kodlås
Ny tvättutrustning

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, men på grund om stora utgifter för underhåll visar resultaträkningen ett negativt resultat om -312 787 kr.

Föreningen gör avskrivningar om 113 618kr, och sätter av 100 000kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhåll som behöver ske. Föreningen amorterar 222 160kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

I budget för 2023 beslutades om avgiftshöjning med 5% från och med 2023-01-01. Låneomsättningar 2023-03-30 samt 2023-09-30 påverkade föreningens marginal då räntenivåerna nu ligger högre än tidigare nivå.

Inför 2024 förändras avgiften ytterligare, +7,5% från 2024-01-01, vilket primärt beror på ökade omvärldskostnader.

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 100 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 113 500kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 246 703kr. Budget visar i och med avgiftsförändringen ett överskott om 33 023kr.

Förlusten under 2023 förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

BELÅNING

| Långgivare | Omsättningsdag | Ränta | Kapitalskuld | Årlig amortering |
|--------------|----------------|-------|--------------|------------------|
| Stadshypotek | 2024-01-02 | 4,95% | 650 107 kr | 120 160 |
| Stadshypotek | 2027-07-30 | 3,33% | 574 500 kr | 102 000 |
| Stadshypotek | 2028-06-01 | 1,34% | 1 000 000 kr | 0 |
| Stadshypotek | 2030-06-01 | 1,63% | 1 750 500 kr | 0 |
| | | | 3 975 107 kr | 222 160 |

Genomsnittlig ränta vid årets

utgång 2,81%

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)

3 223 000 kr

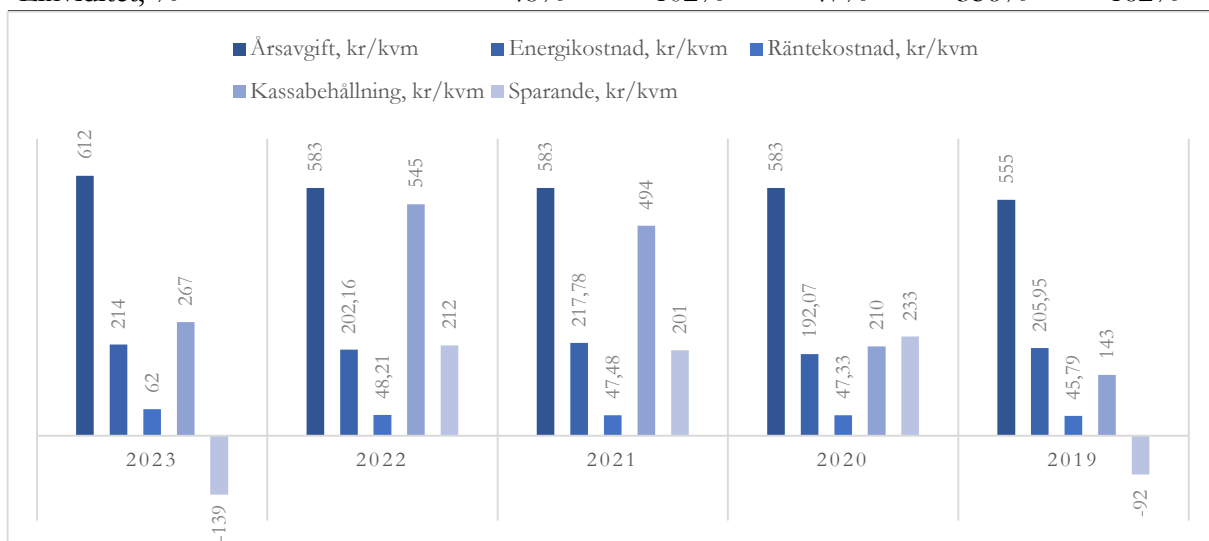
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)

752 107 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

| RESULTAT | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 950 968 | 992 346 | 991 650 | 1 000 918 | 1 175 000 |
| Ränteutäkt, kr/kvm | 8,51 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgift, kr/kvm | 612 | 583 | 583 | 583 | 555 |
| Årsavgift, % andel av nettoomsätt. | 93 | 84 | 84 | 84 | 84 |
| Uppvärmning, kr/kvm | 128 | 122 | 140 | 113 | 127 |
| Elförbrukning, kr/kvm | 50 | 52 | 48 | 51 | 49 |
| Vatten, kr/kvm | 37 | 29 | 30 | 28 | 30 |
| Energikostnad, kr/kvm | 214 | 202 | 218 | 192 | 206 |
| Sophantering, kr/kvm | 12 | 14 | 15 | 11 | 10 |
| Räntekostnad, kr/kvm | 62 | 48 | 47 | 47 | 46 |
| Drift. ex underhåll, kr/kvm | 376 | 355 | 375 | 328 | 342 |
| Taxeringsvärde, kr/kvm | 8 375 | 7 895 | 7 895 | 7 895 | 6 814 |
| Behållning yttre fond, kr/kvm | 966 | 896 | 826 | 756 | 687 |
| Avskrivning, kr/kvm | 79 | 79 | 79 | 70 | 70 |
| Årets resultat, kr | -312 787 | 190 732 | 174 172 | 234 484 | -232 313 |
| Årets likviditetsöverskott, kr | -199 169 | 304 350 | 287 790 | 334 484 | -132 313 |
| Total låneskuld, kr | 3 975 107 | 4 305 432 | 4 458 830 | 4 673 818 | 3 879 806 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 772 kr | 3 002 | 3 109 | 3 259 | 2 706 |
| Nettoskuldsättning, kr/kvm | 2 505 kr | 2 458 | 2 615 | 3 049 | 2 563 |
| Räntekänslighet, % | 4,18% | 4,27% | 4,50% | 4,67% | 3,30% |
| Kassabehållning, kr/kvm | 267 | 545 | 494 | 210 | 143 |
| Sparande, kr/kvm | -139 | 212 | 201 | 233 | -92 |
| Balansomslutning, kr | 5 978 510 | 5 718 245 | 6 613 252 | 5 932 432 | 5 621 957 |
| Soliditet, % | 30% | 20% | 29% | 26% | 27% |
| Likviditet, % | 48% | 102% | 47% | 356% | 162% |



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Reservfond | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|----------------------|------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid året ingång | 103 650 | 15 170 | 1 284 787 | 520 209 | 190 732 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i> | | | | | |
| Avsättning till fond enligt stämmobeslut | | | 100 000 | -100 000 | |
| Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut | | | | 0 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 190 732 | -190 732 |
| Årets resultat, kr | | | | | -312 787 |
| Belopp vid årets utgång | 103 650 | 15 170 | 1 384 787 | 610 941 | -312 787 |

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Balanserat resultat | 610 941 kr |
| Årets resultat | -312 787 kr |
| Årets fondavsättning enligt budget | -100 000 kr |
| Ianspråktagande av yttre fond | 427 990 kr |
| Summa | 626 144 kr |

*Styrelsen föreslår följande disposition till
stämman*

| | |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 626 144 kr |
|-------------------------|------------|

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| | Not. | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter | 1 | 944 559 | 992 346 |
| Övriga rörelseintäkter | | 6 409 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 950 968 | 992 346 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -539 080 | -509 597 |
| Planerat underhåll | | -427 990 | 0 |
| Löpande reparationer | | -32 209 | -24 299 |
| Övriga kostnader | 3 | -15 887 | -31 457 |
| Personalkostnader | 4 | -21 767 | -18 380 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -36 468 | -36 468 |
| Avskrivningar | 5 | -113 618 | -113 618 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 187 019 | -733 819 |
| Rörelseresultat | | -236 051 | 258 527 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 12 201 | 1 334 |
| Räntekostnader | | -88 937 | -69 129 |
| Summa finansiella poster | | -76 736 | -67 795 |
| Resultat efter finansiella poster | | -312 787 | 190 732 |
| Resultat före skatt | | -312 787 | 190 732 |
| Årets resultat | | -312 787 | 190 732 |

Balansräkning

| | Not. | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | 5 | | |
| Byggnader och mark | | 12 200 | 12 200 |
| Miljöhus | | 669 231 | 682 849 |
| Om och tillbyggnader över tid | | 4 841 245 | 4 941 245 |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | 5 522 676 | 5 636 294 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 522 676 | 5 636 294 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 42 793 | 42 037 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 29 679 | 28 076 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 72 472 | 70 113 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 383 362 | 830 575 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 383 362 | 830 575 |
| Summa omsättningstillgångar | | 455 834 | 900 688 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 978 510 | 6 536 982 |

Balansräkning

| | Not. | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 103 650 | 103 650 |
| Reservfond | | 15 170 | 15 170 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 384 787 | 1 284 787 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 1 503 607 | 1 403 607 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 610 940 | 520 209 |
| Årets resultat | | -312 787 | 190 732 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 298 153 | 710 941 |
| Summa eget kapital | | 1 801 760 | 2 114 548 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, långfristig del | | 3 223 000 | 3 311 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 223 000 | 3 311 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering | | 752 107 | 928 756 |
| Medlemmars reparationsfond | | 51 708 | 51 708 |
| Leverantörsskulder | | 42 663 | 33 107 |
| Förskottsbetalda avgifter | | 79 508 | 73 876 |
| Skatteskulder | | 0 | 0 |
| Övriga skulder | | 0 | 0 |
| Upplupna arvoden och sociala avgifter | | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 27 764 | 23 485 |
| Summa kortfristiga skulder | | 953 750 | 1 110 932 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 978 510 | 6 536 980 |

Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat -236 051

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 113 618

Kassaflöde från den löpande verksamheten -122 433

Erhållen ränta 12 201

Erlagd ränta -88 937

-76 736

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital -199 169

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar -2 359

Förändring av rörelseskulder 19 467

Kassaflöde från den löpande verksamheten -182 061

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån 265 152

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 265 152

Årets kassaflöde -447 213

Likvida medel vid årets början 830 575

Likvida medel vid årets slut 383 362

Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Not 1. Årsavgifter | | |
| Årsavgifter | 878 174 | 836 357 |
| Hysesintäkter, bilplatser och garage | 30 600 | 30 600 |
| Hushållsel | 34 475 | 39 823 |
| El till frys | 1 160 | 1 440 |
| Inglasning av balkonger | 0 | 82 800 |
| Kravavgifter | 200 | 1 355 |
| Öres och kronutjämning | -50 | -29 |
| Summa | 944 559 | 992 346 |
| Not. 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsel | -71 529 | -74 116 |
| Fastighetsförsäkring | -29 944 | -27 023 |
| Fjärrvärme | -183 177 | -174 401 |
| Förvaltning, administrativ | -38 292 | -36 996 |
| Förvaltning Teknisk förvaltning | -111 241 | -105 963 |
| Möteskostnader | -2 197 | -2 343 |
| OVK | 0 | 0 |
| Revision | -3 750 | -2 625 |
| Snöröjning | -3 973 | -5 307 |
| Sophantering | -24 824 | -20 219 |
| TV-avgifter | -17 319 | -19 217 |
| Vatten och avlopp | -52 834 | -41 387 |
| Summa | -539 080 | -509 597 |
| Not. 3 Övriga kostnader | | |
| Bankkostnader | -2 129 | -2 103 |
| Bolagsverket | 0 | -1 000 |
| Förbrukningsmaterial | -325 | -5 181 |
| Kontorsmaterial | -18 | -50 |
| Kopieringskostnader | -2 492 | -2 293 |
| Kreditupplysningar | -175 | 0 |

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Lämnade bidrag och gåvor | -570 | -237 |
| Porto | -285 | -231 |
| Övriga fastighetskostnader | -9 893 | -20 362 |
| Summa | -15 887 | -31 457 |

Not. 4 Löner och arvode

Löner och styrelsearvode

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | -18 500 | -18 500 |
| <i>Summa löner och styrelsearvode</i> | <i>-18 500</i> | <i>-18 500</i> |

Sociala kostnader och pensionskostnader

| | | |
|---|--------|--------|
| Sociala kostnader och pensionskostnader | -3 267 | -2 780 |
|---|--------|--------|

Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner

| | | |
|--|---------|---------|
| | -21 767 | -21 280 |
|--|---------|---------|

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Mark | 12 200 | 12 200 |
| Byte av lägenhetsdörrar | 305 000 | 305 000 |
| Ombyggnad tak och balkonger | 900 000 | 900 000 |
| Renovering av badrum | 2 550 000 | 2 550 000 |
| Inglasning av balkonger | 1 325 818 | 1 325 818 |
| Fönsterbyte | 1 824 577 | 1 824 577 |
| Ackumulerade avskrivningar | -1 964 150 | -1 864 150 |
| Årets avskrivning | -100 000 | -100 000 |
| Miljöhus | 710 085 | 710 085 |
| Ackumulerade avskrivningar | -27 236 | -13 618 |
| Årets avskrivning | -13 618 | -13 618 |
| Summa | 5 522 676 | 5 636 294 |

Not. 6 Ställda säkerheter

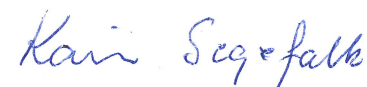
| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 917 000 | 4 917 000 |
| Summa ställda säkerheter | 4 917 000 | 4 917 000 |

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF RONNEBYHUS NR 2

Ronneby 2024-


Christina Angantyr Olsson
Ordförande


Karin Segefalk


Fredrik Gustafsson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2024-

02-27


Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ronnebyhus nr 2, 735600-0849

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ronnebyhus nr 2 för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

UTTALANDE:

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Ronnebyhus nr 2 för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

| | | Budget | Budget | Utfall | Budget | Utfall |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | | 2024 | 2023 | 2022 | 2022 | 2021 |
| | | 1/1-31/12 | 1/1-31/12 | 1/1-31/12 | 1/1-31/12 | 1/1-31/12 |
| Konto | Kontotext | Intäkter | Intäkter | Intäkter | Intäkter | Intäkter |
| 3020 | Årsavgifter | 946 728 | 880 677 | 836 357 | 838 740 | 836 328 |
| 3220 | Inglasning av balkonger | 0 | 0 | 82 800 | 86 500 | 83 200 |
| 3120 | Hushållsel | 55 000 | 55 000 | 39 823 | 55 000 | 40 022 |
| 3121 | Övriga intäkter | 2 000 | 2 000 | 1 440 | 2 000 | 1 600 |
| 3590 | Övriga fakturerade kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3540 | Påminnelseavgifter | 0 | 0 | 1 355 | 0 | 900 |
| 3015 | Garage | 30 600 | 30 600 | 30 600 | 29 400 | 29 600 |
| 3740 | Öres- och kronutjämning | 0 | 0 | -30 | 0 | 0 |
| 8310 | Ränteintäkter från omsättningstillg | 0 | 0 | 1 334 | 0 | 0 |
| Summa intäkter | | 1 034 328 | 968 277 | 993 680 | 1 011 640 | 991 650 |

| Konto | Kontotext | Kostnader | Kostnader | Kostnader | Kostnader | Kostnader |
|---|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 4141 | OVK | 7 125 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4143 | Energideklaration | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 250 |
| Summa obligatoriska besiktningar | | 7 125 | 0 | 0 | 0 | 7 250 |
| 4234 | Tvättutrustning | 3 000 | 3 000 | 0 | 3 000 | 0 |
| 4301 | Löpande reparationer | 25 000 | 25 000 | 24 299 | 25 000 | 30 398 |
| 4501 | Planerat underhåll | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4550 | Underhåll av huskropp utvändigt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa reparationer och underhåll | | 28 000 | 28 000 | 24 299 | 28 000 | 30 398 |
| 5164 | Snöröjning | 10 000 | 10 000 | 5 307 | 10 000 | 16 624 |
| 4110 | Fastighetsskötsel | 1 000 | 1 000 | 975 | 0 | 1 450 |
| 4780 | Fastighetsskötsel | 111 000 | 106 000 | 104 988 | 105 000 | 99 996 |
| 4781 | Förvaltning | 40 000 | 38 000 | 36 996 | 37 000 | 31 992 |
| Summa fastighetens förvaltning och ekonomisk | | 162 000 | 155 000 | 148 266 | 152 000 | 150 062 |
| 4611 | Fastighetsel inkl. hushållsel | 85 000 | 85 000 | 74 117 | 70 000 | 68 753 |
| 4623 | Fjärrvärme | 200 000 | 190 000 | 174 401 | 190 000 | 200 059 |
| 4630 | Vatten | 55 000 | 50 000 | 41 387 | 45 000 | 43 487 |
| 4640 | Sophämtning, ev. container mm | 21 000 | 21 000 | 20 219 | 20 000 | 21 356 |
| 4711 | Försäkring | 20 000 | 20 000 | 19 217 | 20 000 | 16 597 |
| 4760 | TV avgifter | 28 000 | 28 000 | 27 023 | 28 000 | 26 362 |
| 4800 | Fastighetsavgift | 37 000 | 37 000 | 36 468 | 34 000 | 34 204 |
| 5190 | Övriga fastighetskostnader | 10 000 | 10 000 | 20 362 | 10 000 | 6 947 |
| 5460 | Förbrukningsmaterial | 3 000 | 3 000 | 5 181 | 4 000 | 2 005 |
| 6061 | Kreditupplysning | 1 000 | 1 000 | 0 | 1 000 | 350 |
| 6110 | Kontorsmaterial | 500 | 500 | 50 | 500 | 0 |
| 6250 | Porto | 500 | 500 | 231 | 500 | 0 |
| 6450 | Möteskostnader | 3 000 | 3 000 | 2 343 | 5 000 | 1 385 |
| 6490 | Registreringsavgift | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 0 |
| 6520 | Kopieringskostnader | 2 000 | 2 000 | 2 293 | 2 000 | 1 915 |
| 6993 | Lämnade bidrag och gåvor | 1 000 | 1 000 | 237 | 1 000 | 849 |
| Summa löpande driftskostnader | | 468 000 | 453 000 | 424 529 | 432 000 | 424 269 |
| 6410 | Styrelsearvode | 19 000 | 19 000 | 15 600 | 19 000 | 16 200 |
| 6421 | Revisionsarvode | 3 000 | 3 000 | 2 625 | 2 700 | 2 625 |
| 7510 | Arbetsgivaravgift | 3 000 | 3 000 | 2 780 | 3 000 | 2 841 |
| Summa arvode och sociala avgifter | | 25 000 | 25 000 | 21 005 | 24 700 | 21 666 |
| 6570 | Bankavgifter | 2 500 | 2 500 | 2 103 | 2 000 | 2 130 |
| 8410 | Räntor | 95 000 | 100 000 | 69 129 | 69 000 | 68 085 |
| Summa bank och räntekostnader | | 97 500 | 102 500 | 71 232 | 71 000 | 70 215 |
| Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond | | 246 703 | 204 777 | 304 350 | 303 940 | 287 790 |

Från detta belopp avgår amortering om fn. 222 160 kr

| Konto | Kontotext | Budget | Budget | Utfall | Budget | Utfall |
|------------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2024 1/1-31/12 | 2023 1/1-31/12 | 2022 1/1-31/12 | 2022 1/1-31/12 | 2021 1/1-31/12 |
| | | Kostnader | Kostnader | Kostnader | Kostnader | Kostnader |
| 7821 | Avskrivning | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 |
| 7829 | Avskrivning miljöhus | 13 500 | 13 500 | 13 618 | 13 500 | 13 618 |
| Summa avskrivningar | | 113 500 | 113 500 | 113 618 | 113 500 | 113 618 |
| 8860 | Avsättn. Föreningens rep. Fond | 100 000 | 100 000 | 0 | 100 000 | 0 |
| Summa avsättning yttre fond | | 100 000 | 100 000 | 0 | 100 000 | 0 |
| Överskott / Underskott | | 33 203 | -8 723 | 190 732 | 90 440 | 174 172 |
| Summa kostnader | | 1 034 328 | 968 277 | 993 680 | 1 011 640 | 991 650 |

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år öve

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att byggnaderna och komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod.

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet minus markvärdet. Markvärdet anses nämligen alltid vara konstant.

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reperfonds

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet. Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan. I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se