



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Ronneby Fritid



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ronneby Fritid med säte i Karlshamn org.nr. 769617-7943 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2007-11-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ronneby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häggatorp 1:164		1957

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 180
<b>Totalt 32 objekt</b>		<b>2 180</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 14 st 2 rok, 9 st 3 rok, 7 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nedzat Spahija	Ordförande	2023-06-10	
Nedzat Spahija	Ledamot	2022-02-27	2023-06-10
Gun Alexandersson	Ledamot	2019-08-06	
Marie Gyldmark Lundell	Ledamot	2023-06-10	
Jens Karlsson	Ledamot	2021-08-06	
Benny Wärnefjord	Suppleant	2023-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga ledamöter.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Gun Alexandersson, Jens Karlsson, Marie Gyldmark Lundell och Nedzat Spahija.

Revisorer har varit: Lars G Olsen vald av föreningen.

Valberedning har varit: Christoffer Nyberg , vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

Årsavgiften är oförändrad den 2024-01-01 men föreningen höjde uppvärmningsavgiften med 50 %.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet underhållsplanen.

Senaste fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

**Årets negativa resultat på -196 068 kr** beror på stora planerade underhållskostnader så med anledning av detta behöver inte årsavgifterna justeras.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019-2020	Byte av fönster, entrédörrar, relining av avloppstammar samt inköp av ny tvättmaskin.
2020	Kodlås entrédörrar.
2021	Renovering av tvättstuga.
2022	Ny Belysning.
2023	Lagning av betongtrappor.
2023	Byte av exteriörbelysning till led på stolpar, byte ledamarturer 31W.
2023	Lagning och putsning av sockel husets framsida.
2023	Byte av tvättmaskin.
2023	Radonmätning.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och källardörrar.
2024	Måla om källaren.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	121	236	266	279	222
Skuldsättning, kr/kvm	2 460	2 547	2 633	2 718	2 804
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 460	2 547	2 633	2 718	2 804
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	233	202	201	187	192
Årsavgifter, kr/kvm	685	587	582	557	548
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	87	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	698	678	674	646	637
Nettoomsättning, tkr	1 503	1 477	1 468	1 409	1 388
Resultat efter finansiella poster, tkr	-196	327	312	383	251
Soliditet, %	30	31	27	24	17

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår ej i årsavgiften.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	0	0	0	0
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 271 313	0	-29 556	1 241 757
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 271 313</b>	<b>0</b>	<b>-29 556</b>	<b>1 241 757</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	983 918	326 780	29 556	1 340 254
Årets resultat, kr	326 780	-326 780	-196 069	-196 069
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 310 698</b>	<b>0</b>	<b>-166 513</b>	<b>1 144 185</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 582 011</b>	<b>0</b>	<b>-196 069</b>	<b>2 385 942</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 229 556 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 310 698
Årets resultat, kr	-196 069
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	229 556
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 144 185</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 144 185</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 503 430	1 476 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 941	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 521 371</b>	<b>1 476 997</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-775 962	-633 796
Underhåll enligt plan	Not 5	-229 556	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-88 399	-85 351
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-100 599	-101 235
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-230 016	-187 186
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 424 532</b>	<b>-1 007 568</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>96 838</b>	<b>469 429</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 674	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 321	-142 469
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 260	-180
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-292 907</b>	<b>-142 649</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-196 069</b>	<b>326 780</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	6 493 821	6 723 837
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 493 821</u>	<u>6 723 837</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>6 493 821</u></b>	<b><u>6 723 837</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 190
Avräkningskonto HSB		1 431 476	1 543 725
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 113	3 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	34 402	24 389
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 470 991</u>	<u>1 573 041</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 470 991</u></b>	<b><u>1 573 041</u></b>
<b>Summa tillgångar</b>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	88 601	89 591
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>88 601</u>	<u>89 591</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>8 053 414</u></b>	<b><u>8 386 470</u></b>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Fond för yttre underhåll	1 241 757	1 271 313
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 241 757</u>	<u>1 271 313</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 340 254	983 918
Årets resultat	-196 069	326 780
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 144 185</u>	<u>1 310 698</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>2 385 942</u></b>	<b><u>2 582 010</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>5 362 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 361 900	187 500
Leverantörsskulder	130 519	51 034
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 540
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	169 442
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>5 667 472</u>	<u>442 459</u>
<b>Summa skulder</b>	<b><u>5 667 472</u></b>	<b><u>5 804 459</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>8 053 414</u></b>	<b><u>8 386 470</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	96 838	469 429
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	230 016	187 186
	<u>326 854</u>	<u>656 615</u>
Erhållen ränta	4 674	0
Erlagd ränta	-288 785	-130 084
Övriga poster	-1 260	-180
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>41 483</u>	<u>526 351</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 199	-422
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 217 377	23 985
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>5 248 661</b>	<b>549 914</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-160 674
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>-160 674</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 361 900	-187 600
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-5 361 900</b>	<b>-187 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-113 239</b>	<b>201 640</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 633 317	1 431 677
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 520 077</u>	<u>1 633 317</u>
	<b>-113 239</b>	<b>201 640</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
* Årsavgifter bostäder	1 492 380	1 280 076
Hysesintäkt övrigt	2 400	2 400
Konsumtionsavgift värme	0	183 132
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 976	8 495
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 676	2 899
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	-5
	<b>1 503 430</b>	<b>1 476 997</b>
* 2023 i årsavgifterna ingår intäkter på 1 86 792 kr för värme. I årsavgifterna ingår vatten och kabel-tv.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Återbäring Länsförsäkringar	5 107	0
Elstöd	12 834	0
	<b>17 941</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-62 208	-12 517
El	-47 025	-42 508
Uppvärmning	-319 691	-307 384
Vatten	-141 844	-91 291
Renhållning	-41 663	-37 871
TV, bredband, iptelefoni	-29 630	-30 556
Obligatoriska besiktningar	-1 017	-3 430
Förvaltningskostnader	-53 709	-39 561
Försäkringar	-30 800	-29 741
Fastighetsskatt	-36 156	-36 156
Övriga driftskostnader	-12 219	-2 781
	<b>-775 962</b>	<b>-633 796</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-54 192	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-21 363	0
Underhåll installationer	-28 275	0
Underhåll huskropp utvändigt	-125 726	0
	<b>-229 556</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Övriga förvaltningskostnader	-72 624	-67 716
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-241
Kostnader överlåtelse och panter	-5 199	-2 898
Föreningsverksamhet	0	-3 036
Kontorsutrustning och -material	0	-759
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-5 221
Förbrukningsinventarier	-9 052	-4 485
Stämma och styrelse	-1 525	-995
	<b>-88 399</b>	<b>-85 351</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-18 000	-18 000
Vicevärdsarvode	-60 000	-60 000
Sociala avgifter	-22 599	-23 235
	<b>-100 599</b>	<b>-101 235</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-230 016 <u>-230 016</u>	-187 186 <u>-187 186</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankkostnader	-1 260 <u>-1 260</u>	-180 <u>-180</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 826 519	7 665 845
Årets investering byggnader	0	160 674
Ingående anskaffningsvärde mark	217 900	217 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 044 419</b>	<b>8 044 419</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-1 320 582	-1 133 396
Årets avskrivningar byggnader	-230 016	-187 186
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 550 598</b>	<b>-1 320 582</b>

**Utgående redovisat värde**

6 493 821 6 723 837

Redovisade värden byggnader	6 275 921	6 505 937
Redovisade värden mark	217 900	217 900

**Fastighetsbeteckning:** Häggatorp 1:164

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1957	9 600 000	2 452 000	12 052 000	12 052 000
		<b>9 600 000</b>	<b>2 452 000</b>	<b>12 052 000</b>	<b>12 052 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	6 253 000	6 253 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 253 000</b>	<b>6 253 000</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	5 113	3 737
	<b>5 113</b>	<b>3 737</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	21 279	20 161
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 012	4 228
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 111	0
	<b>34 402</b>	<b>24 389</b>

**Not 13 BANK**

Swedbank Ronneby	88 601	89 591
	<b>88 601</b>	<b>89 591</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		5,92%	2024-05-28	5 361 900	187 600
				<b>5 361 900</b>	<b>187 600</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>5 174 300</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					5 361 900
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>5 361 900</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					5,92%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					750 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 423 900
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	2 540	2 540
	<b>2 540</b>	<b>2 540</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	1 500	1 500
Arbetsgivaravgifter	1 571	1 571
	<b>3 071</b>	<b>3 071</b>

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	57 297	53 649
Upplupna räntekostnader	29 156	21 620
Förutbetalda årsavgifter och hyror	82 989	123 045
	<b>169 442</b>	<b>198 314</b>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Gun Alexandersson

.....  
Marie Gyldmark Lundell

.....  
Nedzat Spahija

.....  
Jens Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Olsen  
Revisor vald av föreningsstämman

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ronneby Fritid, org.nr. 769617-7943

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ronneby Fritid, 769617-7943 för år 2023.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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. Revisorn 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 revisorn 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Ronneby Fritid för år 2023.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

#### Uttalanden

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

Kallinge \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2024

.....  
Av föreningen vald revisor  
Lars Olsen



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ronneby Fritid signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NEDZAT SPAHIJA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:25:51



**MARIE GYLDMARK LUNDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 11:09:28



**GUN ALEXANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 11:08:16



**JENS KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 08:52:25



**LARS G OLSEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 09:06:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ronneby Fritid signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS G OLSEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 09:13:16



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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