

# Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Ronnebyhus 3  
Org nr: 7356000823



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ronnebyhus 3 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-09-01 till 2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-07-24.

Nuvarande stadgar registrerades 2024-01-16.

Föreningen har sitt säte i Ronneby kommun.

Föreningens underskott regleras med en avgiftshöjning. Nästa år är det full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 243% till 135%.

I resultatet ingår avskrivningar med 521 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 356 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skruven 7 i Ronneby Kommun.  
På fastigheterna finns 2 byggnader med 51 lägenheter uppförda 1951-52.  
Fastigheternas adress är Hammelins väg 12 och 14 i Ronneby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	24
3 rum och kök	12
4 rum och kök	6

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	5
Antal p-platser	10

Total tomtarea 5 135 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 031 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 80 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 23 201 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 201 000 kr

Riksbyggen i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland och Blekinge län. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och fastighets förvaltning	Riksbyggen
El-energi	Göteborgs Energi DinEl
Fjärrvärme, vatten, elnät och renhållning	Ronneby Miljö & Energi
Service tvättmaskin/tumlare	Bravida
Avloppsledningar	Spolarna
Trädgårdsskötsel	Harmony Garden

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 97 tkr och planerat underhåll för 96 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering	1987
Takbyte (takpannor och papp)	1993
Fönsterbyte (lägenheter)	1998
Dörrbyte	2004
Balkongrenovering	2004/2009
Elinstallationer i lägenheter	2005
Stambyte	2007
Belysning i gemensamma utrymmen	2016
Nya garageportar	2016
Vattenreningsystem	2014
Fönsterbyte, trapphus	2018
Soprummet	2020
Tvättutrustning	2020
Klinker och målning soprummet	2021
Radiator och avloppsunderhåll	2021

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	25 985
Huskropp utvändigt	17 744
Markytor	51 880



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Leif Martinsson	Ordförande	2024
Mathias Kullberg	Sekreterare	2025
Lisbeth Kullberg	Vice ordförande	2024
Ulf Gunnarsson	Ledamot	2025
Helen Petersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marie Andersson	Suppleant	2024
Robin Svensson	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Marie Rydén	Förtroendevald revisor

### Revisorsuppleant

Alexander Olsson

### Valberedning

Berit Sjöstrand

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-03-01, då höjdes den med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 12% från 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 782 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

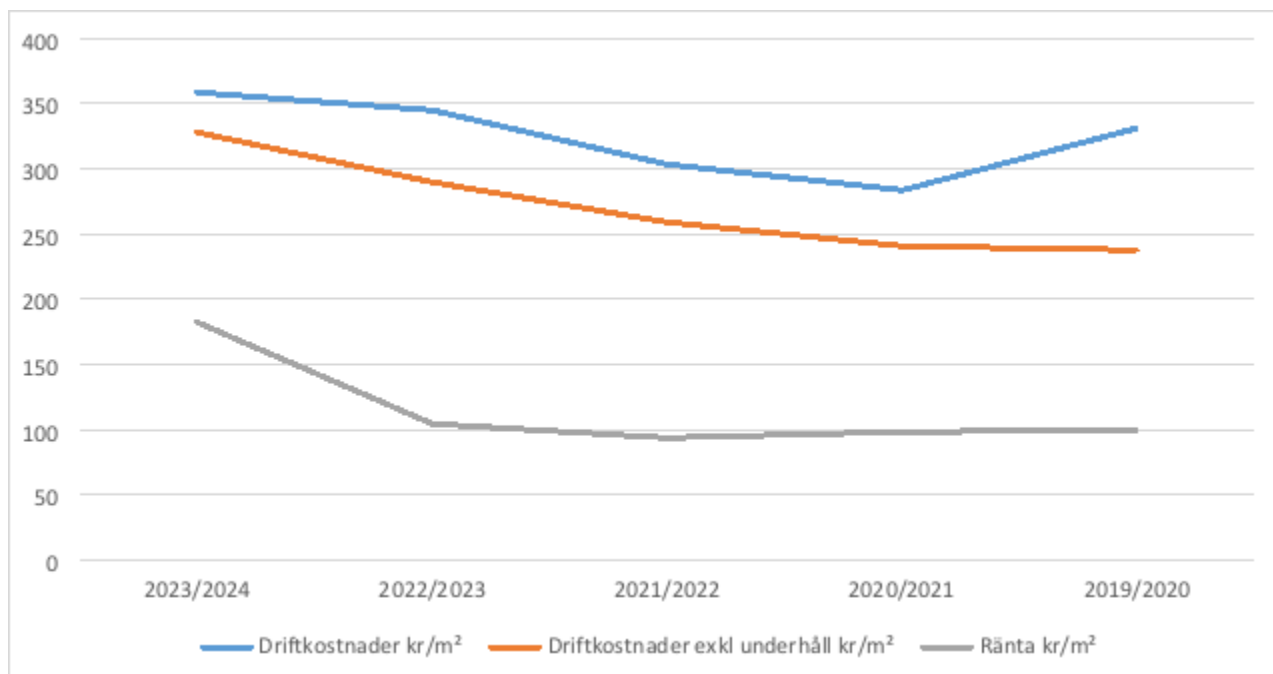


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 404	2 336	2 275	2 275	2 275
Resultat efter finansiella poster*	-165	159	296	276	56
Resultat exkl avskrivningar	356	654	786	763	542
Årets kassaflöde	-675	-176	353	252	29
Soliditet %*	15	16	15	13	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	831	808	788	788	760
Driftkostnader kr/kvm	358	344	303	284	331
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	327	289	259	240	237
Energikostnad kr/kvm*	202	172	161	170	167
Underhållsfond kr/kvm	445	347	347	262	177
Sparande kr/kvm*	145	265	297	288	268
Skuldsättning kr/kvm*	5 339	5 455	5 570	5 686	5 802
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 480	5 599	5 717	5 836	5 955
Räntekänslighet %*	6,6	6,9	7,3	7,4	7,8

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 515	1 500 000	1 078 453	428 424	159 055
Disposition enl. årsstämmobeslut				159 055	-159 055
Reservering underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-95 609	95 609	
Årets resultat					-164 612
<b>Vid årets slut</b>	<b>66 515</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 382 844</b>	<b>283 088</b>	<b>-164 612</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	587 479
Årets resultat	-164 612
Årets fondreservering enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 609
<b>Summa</b>	<b>118 475</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 118 475

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	2 404 074	2 336 349
Övriga rörelseintäkter	159 923	183 502
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>2 563 997</b>	<b>2 519 851</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 2	-1 069 868
Övriga externa kostnader	Not 3	-232 487
Personalkostnader	Not 4	-254 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-495 045
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 161 992</b>	<b>-2 052 033</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>402 005</b>	<b>467 819</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Andelsutdelning Riksbyggen	0	1 530
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	393	11 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	-567 010	-322 145
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-566 617</b>	<b>-308 763</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-164 612</b>	<b>159 055</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-164 612</b>	<b>159 055</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 5	18 069 608	18 552 735
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	944 250	300 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 013 857</b>	<b>18 852 735</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar Riksbyggen		76 500	76 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 500</b>	<b>76 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 090 357</b>	<b>18 929 235</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	0
Övriga fordringar		8 689	8 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	59 885	55 469
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>68 624</b>	<b>63 938</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		812 162	1 487 067
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>812 162</b>	<b>1 487 067</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>880 786</b>	<b>1 551 006</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 971 143</b>	<b>20 480 240</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	66 515	66 515	
Uppskrivningsfond	1 500 000	1 500 000	
Fond för yttre underhåll	1 382 844	1 078 453	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>2 949 359</strong>	<strong>2 644 968</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	283 088	428 424	
Årets resultat	-164 612	159 055	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>118 475</strong>	<strong>587 479</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>3 067 834</strong>	<strong>3 232 446</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	5 451 250	11 023 750
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>5 451 250</strong>	<strong>11 023 750</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut		360 000	360 000
Ränteomskrivningslån		10 798 199	5 585 699
Leverantörsskulder		76 823	76 609
Övriga skulder		68 154	68 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	148 883	133 047
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>11 452 059</strong>	<strong>6 224 044</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>19 971 143</strong>	<strong>20 480 240</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	402 005	467 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	520 664	495 045
	<b>922 669</b>	<b>962 864</b>
Erhållen ränta	393	13 382
Erlagd ränta	-567 010	-322 145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>356 052</b>	<b>654 101</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 686	-26 767
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	15 515	87 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>366 881</b>	<b>714 592</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-530 800
Investeringar i inventarier	-681 787	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-681 787</b>	<b>-530 800</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-360 000	-360 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-360 000</b>	<b>-360 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-674 906	-176 208
Likvida medel vid årets början	1 487 067	1 663 275
Likvida medel vid årets slut	812 162	1 487 067
Kassa och Bank BR	812 162	1 487 067



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Balkonger	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Elinstallationer	Linjär	20
Markanläggning	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-95 609	-169 665
Reparationer	-97 407	-113 581
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 919	-70 919
Försäkringspremier	-47 249	-40 201
Kabel- och digital-TV	-74 880	0
Återbäring från Riksbyggen	200	2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 890	-14 896
Snö- och halkbekämpning	-18 623	-15 967
Förbrukningsinventarier	-7 805	-39 936
Fordons- och maskinkostnader	-1 400	-1 650
Vatten	-174 973	-144 024
Fastighetsel	-90 913	-63 017
Uppvärmning	-363 150	-327 278
Sophantering och återvinning	-39 454	-49 834
Förvaltningsarvode	-22 600	-21 300
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 113 672</b>	<b>-1 069 868</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-205 301	-194 798
Övriga förvaltningskostnader	-5 954	-800
Inkassokostnader	-999	-251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 481	-11 414
Möteskostnader	-11 510	-9 607
Kontorsmateriel	-300	-1 891
Medlems- och serviceavgifter	-10 609	-9 958
Byggkonsult	-9 540	0
Bankkostnader	-3 993	-3 269
Övriga externa kostnader	-800	-500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-260 487</b>	<b>-232 487</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-119 602	-114 345
Styrelsearvoden	-39 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-17 700	-18 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 500	-29 000
Pensionskostnader	-5 083	-5 022
Sociala kostnader	-56 286	-51 965
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-267 170</b>	<b>-254 632</b>



**Not 5 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 471 219	13 143 689
Mark	1 525 677	1 525 677
Standardförbättring	9 426 335	9 426 335
Markanläggning	1 255 020	1 051 750
	<b>25 678 251</b>	<b>25 147 451</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	327 530
Markanläggning	0	203 270
	<b>0</b>	<b>530 800</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 678 251</b>	<b>25 678 251</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 056 262	-3 798 319
Standardförbättring	-2 852 078	-2 663 551
Markanläggningar	-217 176	-193 600
	<b>-7 125 516</b>	<b>-6 655 470</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-263 402	-257 943
Årets avskrivning standardförbättring	-188 527	-188 527
Årets avskrivning markanläggningar	-31 199	-23 576
	<b>-483 128</b>	<b>-470 046</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 608 644</b>	<b>-7 125 516</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 069 609</b>	<b>18 552 735</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	9 151 555	9 414 956
Mark	1 525 677	1 525 677
Standardförbättring	6 385 731	6 574 258
Markanläggningar	1 006 646	1 037 844
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	23 013 000	23 013 000
Lokaler	188 000	188 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>23 201 000</b>	<b>23 201 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>18 669 000</i>	<i>18 669 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 532 000</i>	<i>4 532 000</i>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	500 000	500 000
	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	681 787	
	<b>681 787</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 181 787</b>	<b>500 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-200 000	-175 000
	<b>-200 000</b>	<b>-175 000</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-37 537	-25 000
	<b>-37 537</b>	<b>-25 000</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-37 537</b>	<b>-25 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>944 250</b>	<b>300 000</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	944 250	300 000

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 989
Förutbetalda försäkringspremier	16 676	13 897
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 209	39 583
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>59 885</b>	<b>55 469</b>

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	16 609 449	16 969 449
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 000	-360 000
Lån som ska ränteomskrivs	-10 798 199	-5 585 699
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 451 250</b>	<b>11 023 750</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,55%	2024-09-28	1 610 000,00	0,00	35 000,00	1 575 000,00
SWEDBANK	4,06%	2024-11-28	3 945 699,00	0,00	40 000,00	3 935 699,00
SWEDBANK	1,76%	2025-06-18	1 840 000,00	0,00	40 000,00	1 800 000,00
SWEDBANK	5,00%	2025-08-25	5 212 500,00	0,00	150 000,00	5 062 500,00
SWEDBANK	1,88%	2026-06-17	1 601 250,00	0,00	35 000,00	1 566 250,00
SWEDBANK	1,95%	2027-06-23	2 730 000,00	0,00	60 000,00	2 670 000,00
<b>Summa</b>			<b>16 969 449,00</b>	<b>0,00</b>	<b>360 000,00</b>	<b>16 609 449,00</b>

\*Senast kända räntesatser



**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna löner	8 272	10 561
Upplupna räntekostnader	29 345	30 656
Upplupna elkostnader	5 477	2 157
Upplupna vattenavgifter	9 172	9 275
Upplupna värmekostnader	12 285	11 747
Upplupna kostnader för renhållning	3 143	3 198
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	81 189	65 454
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>148 883</b>	<b>133 047</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	18 581 000	18 581 000



## Styrelsens underskrifter

Ronneby den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Leif Martinsson

---

Mathias Kullberg

---

Lisbeth Kullberg

---

Ulf Gunnarsson

---

Helen Petersson

Ronneby den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Maria Rydén  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ronnebyhus nr 3

Org nr 735600-0823

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- att överskottet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Ronneby den dag som framgår av min elektroniska signering

.....  
Marie Rydén  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557530099191

## Dokument

ÅR Ronnebyhus 3 2023-24  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2024-10-23 16:45:33 CEST (+0200) av Helen  
Petersson (HP1)  
Färdigställt 2024-10-27 19:15:11 CET (+0100)

## Signerare

Helen Petersson (HP1)  
Riksbyggen  
helen.petersson@riksbyggen.se  
Signerade 2024-10-23 16:45:33 CEST (+0200)

Leif Martinsson (LM)  
leifmartinsson3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif  
Karl Astor Martinsson"  
Signerade 2024-10-24 12:44:47 CEST (+0200)

Mathias Kullberg (MK)  
mathiaskullberg@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mathias Jan Viktor Kullberg"  
Signerade 2024-10-23 16:46:53 CEST (+0200)

Lisbeth Kullberg (LK)  
truckbettan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISBETH BIRGITTA KULLBERG"  
Signerade 2024-10-23 17:34:58 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557530099191

Ulf Gunnarsson (UG)  
*uffe.gunnarsson@outlook.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Ivar Gunnarsson"*  
*Signerade 2024-10-23 18:23:53 CEST (+0200)*

Helen Petersson (HP2)  
*helen.petersson@riksbyggen.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helen Britt-Mari Petersson"*  
*Signerade 2024-10-23 16:48:04 CEST (+0200)*

Marie Rydén (MR)  
*marieryden13@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marie Rydén"*  
*Signerade 2024-10-27 19:15:11 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RBF Ronnebyhus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Ronnebyhus 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

