



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Rönne i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rönne i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5544 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Visheten 1	1943-01-01	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	8
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 386
Totalt 33 objekt		1 394

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 23 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Visheten GA:1	G:A		1 / 2	Sophus
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunilla Holm	Ordförande	2022-06-03	
Martin Toft	Ledamot	2023-06-15	
Emilia Persson	Ledamot	2011-05-23	
Johanna Lörd	Ledamot	2022-06-03	2023-06-15
Klara Persson	Ledamot	2020-06-22	
Oliver Håkansson	Ledamot	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Holm avgår som ordförande samt Klara Persson som ledamot..

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Toft och Gunilla Holm.

Revisorer har varit: Olof Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Magnus Lönnegren (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. 2 av 8 boende hade fullmakt. Extrastämma för beslut av nya stadgar hölls 2023-04-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 898 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 8% och styrelsen beslöt därmed att höja årsavgifterna med 8% 2024-04-01.

Föreningen har för avseende att göra mindre avgiftshöjningar löpande för att undgå enskilda stora höjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 668 786kr. Under året har föreningen amorterat 376 562 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 7 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-14 utan större anmärkningar, deltagare var Gunilla Rehnstam-Holm och Oliver Håkansson.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större åtgärder:

2023

- Inga större åtgärder.

2022

- Filmning av avloppsstammar.
- Byte av elcentral.

2021

- Fasad- och balkongunderhåll.
- Nya cykelställ till cykelrum i källare.

2020

- Spaltventilbyte lägenhetsfönster.

2019

- Beskränning lind, körsbärsträd och buskar i trädgården.
- Lagnings av kakelvägg i tvättstugan.
- Cykelställ på innergård, 10 platser.
- Elåtgärder; ny belysningsarmatur i tvättstuga, torkrum och källarutrymmen, nya eluttag och ommärkning av elcentraler.
- Fågelpiggar på takets baksida.
- Betonglagningar av källartrappor, mm.
- Målning av utemiljö och tvättstuga. Bättringsmålning i källaren.
- Nytt torkskåp.
- OVK och rensning av kanaler i alla lägenheter samt tvättstugan.

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

2024:

- Ledningsnät, bottenavlopp.

2025:

- Uppdatering av Porttelefoner

2026

- Underhåll av Datanät (bredbandsfiber).
- Byte tvättmaskiner samt torktumlare
- Värmeledningar exkl ventiler, byte per lgh
- Ventiler Kv-, Vv- och Vvc-ledn, byte ventiler

2027:

- Inga större åtgärder

2028:

- Inga större åtgärder

Styrelsens slutord:

Under 2023 har föreningen bland annat gjort besiktning av fastighetens yttre delar och styrelsen kan konstatera att fastigheten mår bra.

Filmning av avloppsstammar och lägenhetsstick avslutades en bit in i det nya året och brister i reliningen som gjordes 2015 upptäcktes, åtgärder kommer att vidtas i det kommande året.

Trots det ekonomiska läget så ser styrelsen positivt på föreningens framtid, och tackar för förtroendet under det gångna verksamhetsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 12 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	168	207	44	241	95
Skuldsättning, kr/kvm	1 914	2 185	2 280	2 375	2 470
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 926	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	228	212	205	185	191
Årsavgifter, kr/kvm	941	844	844	836	820
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	962	893	890	865	827
Nettoomsättning, tkr	1 305	1 243	1 240	1 206	1 153
Resultat efter finansiella poster, tkr	81	149	-77	197	-6
Soliditet, %	27	30	27	28	23

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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).

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 638	0	0	22 638
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	864 007	0	150 126	1 014 133
S:a bundet eget kapital, kr	886 645	0	150 126	1 036 771
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	350 911	149 457	-150 126	350 242
Årets resultat, kr	149 457	-149 457	80 959	80 959
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	500 368	0	-69 167	431 201
S:a eget kapital, kr	1 387 013	0	80 959	1 467 972

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 49 874 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	500 368
Årets resultat, kr	80 959
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 874
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	431 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	431 201
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 305 341	1 170 424
Övriga intäkter	3	36 002	74 569
		1 341 343	1 244 993
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-41 751	-100 302
Periodiskt underhåll	5	-49 874	0
Fastighetsavgift/-skatt		-51 138	-48 898
Driftskostnader	6	-642 846	-549 362
Övriga externa kostnader	7	-159 022	-129 306
Personalkostnader	8	-96 593	-85 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 569	-138 569
		-1 179 793	-1 051 597
Rörelseresultat		161 550	193 396
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 085	737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 678	-44 676
		-80 593	-43 939
Årets resultat		80 959	149 457

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 680 140	3 818 708
		3 680 140	3 818 708
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		3 681 640	3 820 208
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		670 461	799 861
Övriga fordringar	11	21 616	4 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 488	38 831
		729 565	842 990
Summa omsättningstillgångar		729 565	842 990
SUMMA TILLGÅNGAR		4 411 205	4 663 198

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 638	22 638
Fond för yttre underhåll	13	1 014 133	864 007
		1 036 771	886 645
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		350 242	350 911
Årets resultat		80 959	149 457
		431 201	500 368
Summa eget kapital		1 467 972	1 387 013
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 193 500	2 096 286
		1 193 500	2 096 286
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 475 286	949 062
Leverantörsskulder		46 595	31 541
Aktuella skatteskulder		4 773	2 533
Övriga skulder	17	43 298	39 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	179 781	156 964
		1 749 733	1 179 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 411 205	4 663 198

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

80 959

149 457

Avskrivningar

138 569

138 569

Kassaflöde från den löpande verksamheten**219 528****288 026****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-15 975

-1 664

Förändring av kortfristiga skulder

43 610

-15 047

Kassaflöde från den löpande verksamheten**247 163****271 315****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-376 562

-132 812

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-376 562****-132 812****Årets kassaflöde****-129 399****138 503****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

799 861

661 358

Likvida medel vid årets slut**670 462****799 861**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omförel mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 54 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,94 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 193 836 kr (föregående år 2 193 836 kr).

Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 251 828	1 170 060
Hyresintäkter lokaler	5 868	5 379
Hyresbortfall lokaler	-5 868	-5 379
Hyresrabatter	905	364
Bredbandsabonnemang	52 608	0
	1 305 341	1 170 424

I årsavgiften ingår värme och vatten samt el. Bredband debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	11 774	9 904
Avgift andrahandsupplåtelse	5 073	10 207
Bredbandsabonnemang	0	52 608
Övriga intäkter	3 704	1 850
Elstöd	15 451	0
	36 002	74 569

Not 4 Löpande underhåll

	2023	2022
Material i löpande underhåll	4 379	3 603
Reparationer av gemensamma utrymmen	676	1 780
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	11 380	11 885
Reparationer, VA/sanitet	11 790	28 016
Reparationer, ventilation	2 250	5 319
Reparationer, el/tele	0	44 039
Reparation av markytor	3 712	1 375
Reparationer, TV/antennutrustning	7 562	4 285
	41 749	100 302

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Planerat UH VA/ sanitet	49 874	0
	49 874	0

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	72 700	67 052
Lokalvård	51 250	48 054
El	50 200	44 741
Fjärrvärme	175 875	172 748
Vatten	92 121	77 518
Sophämtning	40 277	39 310
Brandskydd	9 119	1 975
Besiktningsskostnader	44 625	0
Kabel-TV	16 074	15 660
Bredband	56 908	52 530
Fastighetsförsäkringar	26 097	25 024
Väghållning	7 600	4 750
	642 846	549 362

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrativ förvaltning	67 128	67 218
Underhållsplan	7 875	7 886
Fastighetsjour	3 915	8 040
Extern revisor	10 750	10 700
Medlemsavgift HSB	13 695	13 695
Föreningsstämma/styrelsemöte	6 203	5 420
Föreningsverksamhet	0	184
Avgifter för juridiska åtgärder	30 000	0
Förbrukningsmaterial	472	402
Lämnade bidrag och gåvor	500	2 769
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	11 563	9 898
Övriga externa kostnader	6 921	3 094
	159 022	129 306

Not 8 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	52 499	58 300
Revisorsarvode	3 000	2 500
Arvode valberedning	8 000	4 000
Vicevärd	10 000	0
	73 499	64 800
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	23 094	20 360
	23 094	20 360
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	96 593	85 160

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	7 139 519	7 139 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	7 139 519	7 139 519
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 349 281	-3 210 712
Årets avskrivningar	-138 569	-138 569
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 487 850	-3 349 281
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	28 472	28 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	28 472	28 472
Bokfört värde byggnader och mark	3 680 141	3 818 710
Taxeringsvärden byggnader	11 429 000	11 429 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	17 829 000	17 829 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 616	4 298
	21 616	4 298

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	29 036	26 097
Förutbetald kabel-TV	4 074	3 963
Förutbetalt bredbandsavtal	4 378	8 755
Förutbetald hemsida	0	16
	37 488	38 831

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	864 008	749 008
Avsättning till fond för yttre underhåll	200 000	115 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-49 874	0
	1 014 134	864 008

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 540 000	4 540 000
	4 540 000	4 540 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

1 475 286 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 376 562kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2 129 726 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 475 286	949 062
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 193 500	2 096 286
	2 668 786	3 045 348

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Rönne i Malmö.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån	5,56	2025-09-28	691 000	741 000
Stadshypotek	3,71	2024-06-30	293 750	318 750
SEB Bolån	0,98	2023-10-28	0	610 000
SEB Bolån	0,82	2024-09-28	1 111 536	1 127 551
SEB Bolån	3,73	2023-09-28	0	275 000
SEB Bolån	5,73	2025-10-28	572 500	0
			2 668 786	3 072 301

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	21 147	19 439
Lagstadgade sociala avgifter	22 151	20 360
	43 298	39 799

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 543	3 133
Extern revision	11 000	11 000
Upplupen el	4 000	5 126
Upplupen fjärrvärme	27 878	24 160
Upplupen renhållning	3 021	1 150
Upplupen lokalvård	4 025	3 965
Upplupen fastighetsskötsel	5 518	5 428
Upplupen vatten	7 978	0
Upplupen övrigkostnad	0	1 208
Upplupen kostnad styrelse	6 203	5 420
Förutbetalda hyror och avgifter	101 423	96 374
Övriga upplupna kostnader	1 250	0
Upplupna arvoden	3 943	0
	179 782	156 964

Årsredovisningen för HSB Brf Rönne i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den

Gunilla Rehnstam-Holm
Ordförande

Emilia Persson
Styrelseledamot

Oliver Håkansson
Styrelseledamot

Klara Persson
Styrelseledamot

Martin Toft
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Olof Larsson
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Alexandra Ong
Extern revisor
Borevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rönne i Malmö, org.nr. 746000-5544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rönne i Malmö för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rönne i Malmö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olof Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Rönne i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA HOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 07:27:38



OLIVER HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:31:13



KLARA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:45:16



MARTIN TOFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 07:21:30



EMILIA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:56:22



OLOF LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:35:22



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:26:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Rönne i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLOF LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:35:44



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:26:22



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.