

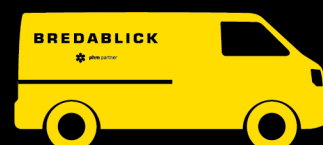
Bostadsrättsföreningen Rönneholm

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Rönneholm

Org.nr: 746000-1675

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖNNEHOLM, 746000-1675, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-06-14 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Anna Löfgren
Ledamot	Anna Albinsson
Ledamot	Anna Bjerndell
Ledamot	Ida Bengtsson
Ledamot	Mikael Norlund
Ledamot	Lars-Erik Nilsson
Ledamot	Jerker Johansson
Suppleant	Henrik Gunnarsson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2026
2025
2025
2026
2025
2026
2025

Revisor

Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Paula Sander och Faiz Mawlayi.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Nyhem 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 215 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1938. Fastighetens adresser är Edward Lindahlgatan 12-24, Västra Rönneholmsvägen 51-55, Törnskärsgatan 2 samt Fågelbacksgatan 8-10.

Föreningen upplåter 215 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
35	158	20	2

Total tomtarea:	10 413	kvm
Total bostadsarea:	10 859	kvm
Total lokalarea:	382	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (m²)

Sofie Aronsson	27
Tant Klorofylls Växtservice AB	28
Verde Malmö AB	60
Madeleine Ljung	55

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-08-20.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Nabolaget
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2 & Bredband2
Städning	Nabolaget
Elavtal avseende volym	Fortum & Luleå Energi
Mätning El	Infometric
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Serviceavtal skadedjur	Anticimex
Serviceavtal tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinservice
Serviceavtal värmesystem	Malmberg Water

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 384 527 kr och planerat underhåll för 5 484 856 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-02-19 av qb3. Underhållsplanen sträcker sig över 11 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 046 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 93 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Omläggning av tak	2024
Dränering	2022-2024
Byte till miljöbelysning	2022-2023
Renovering av takterrasser	2021
Spolning och filmning av bottenavlopp	2021
Ny cykelparkering	2020
Utemiljö	2019
Installation av geo-central	2018-2019
Relining	2017
Installation av gemensam el	2017
Tvättning av balkonger	2016
Ny träpanel på miljöhus	2015
Uppgradering av värmesystem	2011
Ombyggnad av gård och nytt kabel-TV nät	2010
Målning av lokaler och trapphustak	2009
Renovering av piskbalkonger	2007-2009
Pannrum byggdes om till gemensamhetsbastu	2004
Installation av bredbandsnät	2003
Renovering av tvättstugor	2002
Elstambyte i offentliga områden	1990



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-03-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen installerat solceller på två hus i föreningen, fokus nästkommande år är att även installera solceller på resterande hus.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 17 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 19 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 282 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 278 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2025 med 4 %.

I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten, TV och bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Styrelsens ord

Under 2024 har föreningen fortsatt sitt arbete mot såväl miljö- som kostnadsbesparingar. Vi har färdigställt den första delen av solcellsprojektet, under vilket även taken renoveras. Under 2025 kommer det installeras solceller och renoveras tak på resterande hus. Det innebär att vi minskar vår sårbarhet vilket vi dessutom fortsätter med genom justeringar och anpassningar av geoenergin (bergvärmen). Under 2025 kommer vi även att installera magnetfilter och genomföra kontroll av samtliga radiatorer för att optimera värmesystemet.

Inte nog med att vi körde igång fas ett i solcellsprojektet under 2024 så dränerades även huset på Edward Lindahlgatan 14 samt OVK genomfördes. En rejäl städning av källarutrymmen på de flesta husen blev också gjord. Städningen av källarutrymmen och vindsutrymmen fortsätter under 2025.

Vi startade också 2024 med en ny trädgårdsförvaltare, något som det med takt att våren inträdde blev klart inte höll måttet. Vi har därför upphandlat en ny trädgårdsförvaltare och vi hälsar SBC välkomna att ta hand om vår fina gård med start januari 2025.

Under året har vi också välkomnat två nya hyresgäster i föreningen: Lilla Skåpet och Café Verde som redan hunnit bli en uppskattad mötesplats! Vi är glada över det avtal vi ingått tillsammans och förhoppningsvis är detta starten på ett långt partnerskap.

För 2025 ser vi alltså fram emot att få renoverat tak och installerat solceller på återstående hus. Andra större projekt för de kommande åren är dränering av återstående hus samt relining av bottenavloppen.

Styrelsen i Brf Rönneholm



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	8 534	8 487	7 228	6 919
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 5 460	- 1 672	- 5 119	- 4 542
Förändring av underhållsfond	0	0	-2 216	-2 355
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-4 379	-601	-1 832	-1 116
Sparande kr/kvm	98	177	99	-11
Soliditet, %	-54	-34	- 27	- 3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	719	650	608	587
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	78	87	90
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	656	597	563	555
Driftkostnad kr/kvm	411	402	434	375
Energikostnad kr/kvm	237	237	253	207
Ränta kr/kvm	125	102	25	13
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	93	91	89	87
Skuldsättning kr/kvm	3 129	2 503	2 168	2 177
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	3 177	2 551	2 209	2 219
Räntekänslighet (%)	4.8	4.2	4	4
Snittränta, (%)	3.99	4.09	1.13	0.58

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften till 2025. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	460 654	0	- 6 409 484	- 1 671 985
Disposition enligt föreningsstämma			-1 671 985	1 671 985
Avsättning till underhållsfond		1 046 000	-1 046 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 046 000	1 046 000	
Årets resultat				- 5 459 752
Vid årets slut	460 654	0	- 8 081 469	- 5 459 752

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 081 469
Årets resultat före fondändring	- 5 459 752
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 046 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 046 000
Summa över/underskott	- 13 541 221

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 13 541 221
Totalt	- 13 541 221

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

7 694 255

7 054 153

Övriga rörelseintäkter

3

840 091

1 432 835

Summa Rörelseintäkter

8 534 346

8 486 988

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-10 487 617

-7 256 505

Övriga kostnader

5

-794 536

-458 667

Personalkostnader

6

-264 439

-246 541

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 080 959

-1 070 574

Summa Rörelsekostnader

-12 627 551

-9 032 287

RÖRELSERESULTAT

-4 093 205

-545 299

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

39 895

27 042

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 406 442

-1 153 728

Summa Finansiella poster

-1 366 547

-1 126 686

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 459 752

-1 671 985

RESULTAT FÖRE SKATT

-5 459 752

-1 671 985

ÅRETS RESULTAT

-5 459 752

-1 671 985



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	15 376 561	16 447 132
Inventarier, maskiner och installationer	10	2 482 637	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	505 420
Summa materiella anläggningstillgångar		17 859 198	16 952 552
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrättslokaler	11	2 455 000	2 455 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 455 000	2 455 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 314 198	19 407 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		84 748	46 051
Övriga fordringar		571 873	137 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	311 111	279 458
Summa kortfristiga fordringar		967 732	462 722
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 872 853	2 596 097
Summa kassa och bank		2 872 853	2 596 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 840 585	3 058 819
SUMMA TILLGÅNGAR		24 154 783	22 466 371



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		460 654	460 654
Summa bundet eget kapital		460 654	460 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 081 469	-6 409 484
Årets resultat		-5 459 752	-1 671 985
Summa fritt eget kapital		-13 541 221	-8 081 469
SUMMA EGET KAPITAL		-13 080 567	-7 620 815
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	35 173 361	28 240 321
Leverantörsskulder		531 013	433 402
Skatteskulder		39 452	33 677
Övriga skulder		29 277	-1 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 462 247	1 380 931
Summa kortfristiga skulder		37 235 350	30 087 186
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		37 235 350	30 087 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 154 783	22 466 371



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-4 093 205	-545 299
Avskrivningar	1 080 959	1 070 574
Summa	-3 012 246	525 275
Erhållen ränta	39 895	27 042
Erlagd ränta	-1 406 442	-1 153 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 378 793	-601 411
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-473 597	-75 904
Ökning av rörelseskulder	183 711	-1 316 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 668 679	-1 993 493
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 987 605	-328 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 987 605	-328 700
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	35 173 361	28 329 084
Amortering av låneskulder	-28 240 321	-24 550 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 933 040	3 779 040
Årets kassaflöde	276 756	1 456 847
Likvida medel vid årets början	2 596 097	1 139 250
Likvida medel vid årets slut	2 872 853	2 596 097



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	15-100
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	20



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Årsavgifter lokaler

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
7 126 932	6 478 991
191 988	174 552
7 318 920	6 653 543
351 718	378 012
23 617	22 598
375 335	400 610
7 694 255	7 054 153

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

El

Försäkringsersättningar

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
81 888	19 818
655 498	579 082
0	34 025
22 808	28 256
81 697	773 454
-1 800	-1 800
840 091	1 432 835
840 091	1 432 835



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	1 038 036	1 038 752
Uppvärmning	894 089	999 142
Vatten och avlopp	728 285	637 905
Avfallshantering	130 909	237 376
Teknisk förvaltning	630 061	578 555
Serviceavtal	98 685	111 168
Besiktningsskostnader	122 414	4 736
Systematiskt brandskyddsarbete	38 644	37 361
Snöröjning	17 482	14 200
Övriga utgifter för köpta tjänster	36 830	35 043
Bredband	313 320	284 044
Kabel-TV	24 905	23 504
Försäkringar	122 682	122 346
Förbrukningsmaterial	27 422	22 932
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	394 470	385 655

4 618 234

4 532 718

Reparationer

Huskropp	55 401	10 673
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 879	8 046
Lokaler	90 640	1 844
Markytor	1 817	18 308
Klottersanering	6 337	5 359
Vattenskador	115 045	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	30 005	37 413
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 295	20 327
Övrigt, gemensamma utrymmen	33 605	5 060
VA & sanitet, installationer	4 074	1 500
Värme, installationer	24 629	4 175
Ventilation, installationer	3 800	0
El, installationer	0	14 890
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	1 025
Brandskador	0	1 500

384 527

130 120

Planerat underhåll

Huskropp, tak	3 130 381	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	354 394
Övrigt, gemensamma utrymmen	339 475	72 694
Markytor	1 900 000	2 166 579
Tele/TV/porttelefon, installationer	115 000	0

5 484 856

2 593 667

Totalt fastighetskostnader

10 487 617

7 256 505



Not 5. Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter

Serviceavgifter till branschorganisationer

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

Revision

Revision

Kommunikation

Tele och post

Försäkringar och övriga riskkostnader

Konstaterade hyres- och avgiftsförluster

Jurist- och advokatkostnader

Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

Kontorsmateriel och trycksaker

Bankkostnader

Stämpelskatt

IT-tjänster

Övriga externa tjänster

Övriga externa kostnader

Totalt övriga kostnader

2024

2023

10 579

10 580

231 951

224 409

56 225

34 825

17 072

14 985

68 283

0

10 758

9 494

79 041

9 494

87 521

21 257

375

0

3 457

2 720

136 875

81 625

5 698

5 958

47 999

28 596

117 743

24 219

399 668

164 374

794 536

458 667

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

Utbildning

Övriga personalkostnader

Valberedning

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

2024

2023

200 550

183 750

1 619

0

202 169

183 750

4 000

8 000

58 270

54 791

62 270

264 439

62 791

246 541

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

Markanläggningar

Inventarier, maskiner och installationer

2024

2023

948 248

948 251

122 323

122 323

10 388

0

1 080 959

1 070 574

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

1 080 959

1 070 574



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	39 697 112	39 697 112
Mark	982 751	982 751
Markanläggningar	2 446 462	2 446 462
Pågående nyanläggningar	505 420	176 720
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-505 420	328 700
Utgående anskaffningsvärden	43 126 325	43 631 745
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 24 966 670	- 24 018 419
Markanläggningar	- 1 712 523	- 1 590 200
Årets avskrivning på byggnader	- 948 248	- 948 251
Årets avskrivning på markanläggningar	- 122 323	- 122 323
Utgående avskrivningar	-27 749 764	-26 679 193
Utgående redovisat värde	15 376 561	16 952 552
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 782 194	14 730 442
Mark	982 751	982 751
Markanläggningar	611 616	733 939
Pågående nyanläggningar	0	505 420
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	108 705 000	108 705 000
Taxeringsvärde mark	125 697 000	125 697 000
	234 402 000	234 402 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	230 000 000	230 000 000
Lokaler	4 402 000	4 402 000
	234 402 000	234 402 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	35 361 000	28 636 000
Summa:	35 361 000	28 636 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	178 734	178 734
Årets anskaffningar	2 493 025	0
Utgående anskaffningsvärden	2 671 759	178 734
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 178 734	- 178 734
Årets avskrivningar	- 10 388	0
Utgående avskrivningar	- 189 122	- 178 734
Utgående redovisat värde	2 482 637	0



Not 11. Bostadsrättslokaler	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i bostadsrättsförening (3 bostadsrätter)	2 455 000	2 455 000
Summa	2 455 000	2 455 000
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	311 111	279 458
Summa	311 111	279 458
Not 13. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 872 853	2 596 097
Summa	2 872 853	2 596 097
Not 14. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	35 173 361	28 240 321
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	35 173 361	28 240 321

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2025-05-19	3,07 %	7 164 000	0
Fastighetslån Stadshypotek	2025-01-31	3,51 %	3 067 696	3 099 568
Fastighetslån Stadshypotek	2025-08-29	3,11 %	5 544 126	5 544 126
Fastighetslån Stadshypotek	2025-12-05	3,29 %	1 886 392	1 906 044
Fastighetslån Stadshypotek	2025-07-31	3,37 %	2 339 897	2 364 333
Fastighetslån Stadshypotek	2025-09-30	3,10 %	11 241 250	11 356 250
Fastighetslån Stadshypotek	2025-01-16	3,74 %	3 930 000	3 970 000
Summa skulder till kreditinstitut			35 173 361	28 240 321
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-35 173 361	-28 240 321
			0	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Samtliga lån är kapitalbundna till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 015	66 931
Upplupna räntekostnader	109 761	116 892
Förutbetalda intäkter	816 646	721 847
Upplupna revisionsarvoden	42 500	26 900
Upplupna driftskostnader	418 325	448 361
Summa	1 462 247	1 380 931



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anna Löfgren
Ordförande

Anna Albinsson
Ledamot

Anna Bjerndell
Ledamot

Ida Bengtsson
Ledamot

Mikael Norlund
Ledamot

Lars-Erik Nilsson
Ledamot

Jerker Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.03.2025 06:29

SENT BY OWNER:

Elin Fredriksson • 28.02.2025 11:05

DOCUMENT ID:

r1x_Kc-yi1g

ENVELOPE ID:

rJ_t9byj1l-r1x_Kc-yi1g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Rönneholm.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anna Löfgren	 Signed	28.02.2025 11:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/08/20)
	Authenticated	28.02.2025 11:23	Low	-----
John Mikael Norlund	 Signed	28.02.2025 12:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/05/06)
	Authenticated	28.02.2025 12:00	Low	
LARS-ERIK NILSSON	 Signed	28.02.2025 13:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/05/23)
	Authenticated	28.02.2025 13:39	Low	
ANNA BJERNDELL	 Signed	28.02.2025 16:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/03/02)
	Authenticated	28.02.2025 16:05	Low	
ANNA ALBINSSON	 Signed	02.03.2025 12:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/12/11)
	Authenticated	28.02.2025 16:37	Low	-----
MARTIN OLOF JERKER JOHANSSON	 Signed	02.03.2025 21:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/07/28)
	Authenticated	02.03.2025 21:43	Low	
IDA BENGTTSSON	 Signed	02.03.2025 21:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/09/21)
	Authenticated	02.03.2025 21:51	Low	
ANDERS JEPPSSON	 Signed	03.03.2025 06:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	03.03.2025 06:27	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönneholm, org.nr 746000-1675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönneholm för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rönneholm för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 mars 2025



Revisionsberättelse Brf Rönneholm
2024.pdf
(89420 byte)

Underskrifter

2025-03-03 06:31:35 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Rönneholm

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4a7f8f0a8131b47d24290b300855bf8685be7674e2eb2b56aabe1b8f0ce66c8bd9666767736ca3108e2524cdb6ebf053e6b68c21a37dc5086ba963bcb11c41e6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

