



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ronnebygården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Panda Ekvall	Ledamot	
Sara Kapusta	Ledamot	
Leo Mandin	Ledamot	
Lisa Samuelsson	Ledamot	
Sussi Sundblad	Ledamot	Avgått -nov 19 pga. flytt
Rickard Bodén	Suppleant	
Anders Möller	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rickard Bodén, Sara Kapusta, Anders Möller och Lisa Samuelsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Bertil Kastberg	Ordinarie Intern	

Valberedning

Malin Johansson
Stefan Wulff

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Planeten 3	1936	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

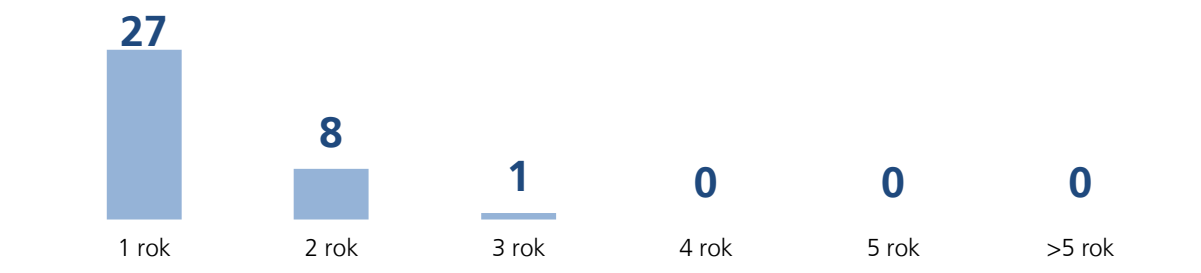
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 749 m², varav 1 716 m² utgör lägenhetsyta och 33 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hundtrimning	33 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Trädgårdsrum
Cykelgarage
Snickarverkstad
Biosalong
Övernattningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

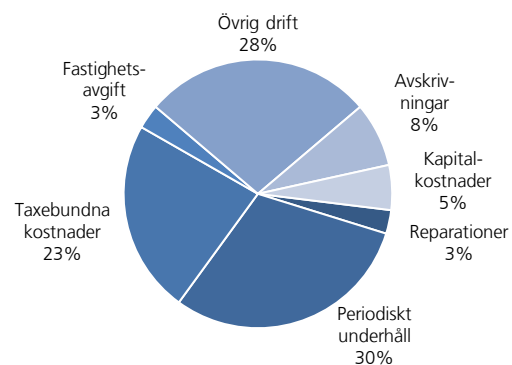
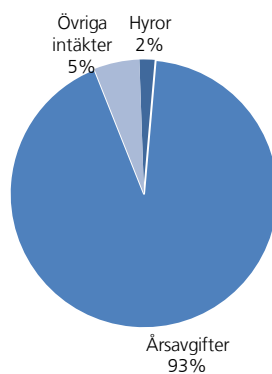
Utfört underhåll	År	
Relining av ventilationskanaler	2019	
Renovering och ommålning av fönster och fönsterkarmar	2018	
Trapphus - renovering	2014	
Tak - totalrenovering	2011	
Reglercentral - utbytt	2008	
Vattenstammar - rörstamsrenovering	2006	
Avloppsstammar - rörstamsrenovering	2006	
Fönster - underhållsmålning	2003	
Gård - förnyad	1994	
Balkonger - utbytta	1993	
Fasad - utbytt	1993	
Värmeanläggning - utbytt	1993	
El - totalrenovering	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning av dagvattenledningar	2020	Ev. även översyn av dränering
Översyn av utrustning i tvättstuga	2020	
Upprustning av snickeri	2020	
Passersystem	2021	Preliminärt tidigare
Målning av delar av tvättstugan och bion	2021	
Renovering av yttre källargång	2022	
Ljuddämpning till trapphus	2022	
Förvaltning		
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.		
Avtal	Leverantör	
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 041 125	2 433 924
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 399 406	1 318 711
Finansiella intäkter	29	0
	1 399 435	1 318 711
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 549 212	2 318 024
Finansiella kostnader	95 636	95 392
Ökning av kortfristiga fordringar	4 829	4 546
Minskning av långfristiga skulder	171 072	168 072
Minskning av kortfristiga skulder	104 025	125 476
	1 924 774	2 711 510
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	515 787	1 041 125
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-525 339	-1 392 799

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK samt relining av Ventilationskanaler i hela huset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	755	749	748	759
Hyror/m ² hyresrättsyta	820	820	820	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 765	3 865	3 963	2 616
Elkostnad/m ² totalyta	28	29	23	17
Värmekostnad/m ² totalyta	146	158	154	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	43	39	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	55	37	34
Soliditet (%)	41	42	46	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-383	-1 232	-1 134	317
Nettoomsättning (tkr)	1 394	1 318	1 310	1 315

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 716 m² bostäder och 33 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	47 725	0	0	47 725
Uppskrivningsfond	4 770 000	0	0	4 770 000
Fond för yttre underhåll	221 000	221 000	-221 000	221 000
S:a bundet eget kapital	5 038 725	221 000	-221 000	5 038 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-42 549	-221 000	-1 011 248	1 189 699
Årets resultat	-382 955	-382 955	1 232 248	-1 232 248
S:a ansamlad förlust	-425 504	-603 955	221 000	-42 549
S:a eget kapital	4 613 221	-382 955	0	4 996 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-382 955
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	178 451
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-221 000</u>
summa balanserat resultat	-425 504

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

221 000

-204 504

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 393 805	1 317 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 601	1 099
Summa rörelseintäkter		1 399 406	1 318 711
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 228 320	-2 086 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 675	-142 857
Personalkostnader	Not 6	-94 217	-88 497
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-137 543	-137 543
Summa rörelsekostnader		-1 686 755	-2 455 567
RÖRELSERESULTAT		-287 348	-1 136 856
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 636	-95 392
Summa finansiella poster		-95 607	-95 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-382 955	-1 232 248
ÅRETS RESULTAT		-382 955	-1 232 248

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	10 817 763	10 955 306
Summa materiella anläggningstillgångar	10 817 763	10 955 306
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 817 763	10 955 306
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	113	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	537 084	1 057 646
Summa kortfristiga fordringar	537 197	1 057 706
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	537 197	1 057 706
SUMMA TILLGÅNGAR	11 354 960	12 013 012

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 725	47 725
Uppskrivningsfond		4 770 000	4 770 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	221 000	221 000
Summa bundet eget kapital		5 038 725	5 038 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-42 549	1 189 699
Årets resultat		-382 955	-1 232 248
Summa fritt eget kapital		-425 504	-42 549
SUMMA EGET KAPITAL		4 613 221	4 996 176
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 786 000	5 308 658
Summa långfristiga skulder		1 786 000	5 308 658
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 674 658	1 323 072
Leverantörsskulder		72 676	152 889
Skatteskulder		2 602	548
Övriga skulder		651	651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	205 152	231 018
Summa kortfristiga skulder		4 955 739	1 708 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 354 960	12 013 012

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	72 år	72 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 295 652	1 286 005
Hyror lokaler	27 048	27 048
Bredbandsintäkter	56 376	0
Avgift andrahandsuthyrning	14 722	4 548
Öresutjämning	8	11
	1 393 805	1 317 612

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	855
Övriga intäkter	5 601	244
	5 601	1 099

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	10 836	16 249
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 563	9 931
	Snöröjning/sandning	6 571	14 475
	Städning enligt beställning	1 875	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 263
	Myndighetstillsyn	8 775	0
	Gård	2 489	1 802
	Serviceavtal	2 845	10 192
	Förbrukningsmateriel	7 462	3 123
	Störningsjour och larm	0	1 428
	Brandskydd	219	0
	Fordon	286	0
		42 920	66 463
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	1 987	0
	Tvättstuga	1 981	1 922
	Källare	0	31 549
	Entré/trapphus	3 629	0
	Lås	0	3 293
	VVS	2 813	1 134
	Värmeanläggning/undercentral	0	15 415
	Ventilation	0	16 331
	Elinstallationer	24 481	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 627
	Fönster	6 279	5 320
	Mark/gård/utemiljö	3 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 604	0
		50 774	77 591
	Periodiskt underhåll		
	VVS	16 875	0
	Ventilation	677 925	0
	Fönster	-155 665	1 396 241
		539 135	1 396 241
	Taxebundna kostnader		
	El	48 999	49 936
	Värme	254 930	277 110
	Vatten	70 798	75 196
	Sophämtning/renhållning	40 337	35 711
		415 064	437 953
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 236	10 192
	Kabel-TV	98 268	45 858
	Bredband	1 530	2 040
		128 034	58 090
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 392	50 332
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 228 320	2 086 670

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 112	0
	Tele- och datakommunikation	469	0
	Juridiska åtgärder	85 750	12 250
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 000
	Föreningskostnader	406	1 286
	Styrelseomkostnader	2 485	3 257
	Fritids- och trivselkostnader	320	1 893
	Förvaltningsarvode	94 544	94 318
	Administration	5 809	3 039
	Konsultarvode	13 350	5 733
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
		226 675	142 857
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 000	46 000
	Löner	23 833	20 400
	Sociala kostnader	23 384	22 097
		94 217	88 497
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	137 543	137 543
		137 543	137 543

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 601 822	14 601 822
	Utgående anskaffningsvärde	14 601 822	14 601 822
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 646 516	-3 508 973
	Årets avskrivningar enligt plan	-137 543	-137 543
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 784 059	-3 646 516
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 817 763	10 955 306
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 770 000	4 770 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 738 000	11 724 000
	Taxeringsvärde mark	10 744 000	8 496 000
		23 482 000	20 220 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 200 000	20 000 000
	Lokaler	282 000	220 000
		23 482 000	20 220 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	21 297	16 521
	Klientmedel hos SBC	515 787	1 041 125
		537 084	1 057 646
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	221 000	1 378 426
	Reservering enligt stadgar	221 000	221 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-221 000	-1 378 426
	Vid årets slut	221 000	221 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,490 %	1 824 000	1 862 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,760 %	316 658	371 730	2020-09-30
Handelsbanken	1,600 %	1 152 000	1 164 000	2020-01-02
Handelsbanken	1,380 %	3 168 000	3 234 000	2020-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		6 460 658	6 631 730	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 674 658	-1 323 072	
		1 786 000	5 308 658	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 605 298 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 040 000	7 040 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	46 500	45 500
Sociala avgifter	14 610	14 296
Ränta	10 414	9 960
Avgifter och hyror	133 628	84 212
Helsingborgs Byggplåt	0	77 050
	205 152	231 018

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter flera års större renoveringar har styrelsen bestämt att låta föreningen vila från planerade större åtgärder under verksamhetsåret

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 6/4 2020



Panda Ekvall
Ledamot



Sara Kapusta
Ledamot



Leo Mandin
Ledamot



Lisa Samuelsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2020



Ernst & Young AB
Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Bertil Kastberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ronnebygården, org.nr 746000-2657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ronnebygården för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Handwritten signature

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ronnebygården för år 2019 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 uttalande

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 revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggt 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Malmö den 14 / 4 2020

Ernst & Young AB


Peter Olsson
Auktoriserad revisor


Bertil Kastberg
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE