



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF  
RÖNNEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





HSB – där möjligheterna bor

## KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Brf Rönnen i Malmö  
746000-5544

Medlemmarna i HSB Brf Rönnen i Malmö kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 15 juni 2021

Tid, kl.: 19.00

Plats: Utomhus på innergården vid fint väder, annars i föreningens källare

Välkomna!

### DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Val av valberedning
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Övriga frågor
22. Föreningsstämmans avslutande

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 1717f73ea5940b48955ecfc27663df3a8afbccc5464aeeded1410e78b8b1a3efc2bfecedd20c8d5b6c7b5728ec9b0387df9f43dd15c6047d17aec8645a467e9133



## ÅRSREDOVISNING 1/1 2020 - 31/12 2020 HSB BRF RÖNNEN I MALMÖ

Styrelsen för HSB Brf Rönnen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Detta är HSB Brf Rönnen i Malmös 77:e verksamhetsår.

### Förvaltningsberättelse

#### *Verksamheten*

##### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1943 på fastigheten Visheten 1, Malmö kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Torekovsgatan 20 A-C i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>Rok:</b>	<b>Antal:</b>
1	9
2	23
Totalt:	32

Total lägenhetsyta: 1 386 m<sup>2</sup>  
Lägenheternas medelyta: 43 m<sup>2</sup>

Lokaler: 1\*  
Total lokalyta: 8 m<sup>2</sup>

\* Lokalen hyres inte ut.

##### **Underhåll, investeringar och projekt senaste åren**

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten och föreningen:

**2020** Spaltventilbyte lägenhetsfönster.

Avfuktare installerad i torkrum.

- 2019**
- Beskärning lind, körsbärsträd och buskar i trädgården.
  - Lagning av kakelvägg i tvättstugan.
  - Cykelställ på innergård, 10 platser.
  - Elåtgärder; ny belysningsarmatur i tvättstuga, torkrum, källarutrymmen, nya eluttag och ommärkning av elcentraler.
  - Fågelpigg på takets baksida.
  - Betonglagningar av källartrappor, m.m.
  - Målning av utemiljö och tvättstuga. Bättringsmålning i källare.
  - Nytt torkskåp.
  - OVK och rensning av kanaler i alla lägenheter samt tvättstugan.
- 2018**
- Spolning av avloppsstammar och stick i lägenheter.
  - Brandskyddsåtgärder; brandtätningar, brandvarnare i gemensamma utrymmen, pulverstrinkler i miljöhuset och vaktmästarförrådet.
  - Ventilbyte av vattenledningsstammar i källaren.
- 2017**
- Byte av markstuprör och avloppsrör i tvättstugan.
  - Taket byttes på uteförrådet.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020 och närvarande var 12 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

<b>Namn</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Vald t.o.m. stämman</b>
Magnus Lönnegren	Styrelseledamot, ordförande	2021
Emilia Persson	Styrelseledamot, sekreterare	2021
Gunilla Holm	Styrelseledamot, studieorganisatör	2022
Ida Giselsson	Styrelseledamot	2022
Klara Persson	Styrelseledamot	2022
Agne Olsson	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Magnus Lönnegren och styrelseledamoten Emilia Persson.

Styrelsen har under 2020 hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Magnus Lönnegren, Emilia Persson, Gunilla Holm och Ida Giselsson.

### **Revisorer**

Lina Ekvall har varit internvald revisor. Föreningen har även extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Under året har valberedningen bestått av Lina Ekvall och Henrik Johansson.

### **HSB Malmö fullmäktig**

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Magnus Lönnegren med Emilia Persson som suppleant.

### **Vicevärd**

Vicevärds-sysslorna har under året ombesörjts av sittande styrelse.

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

### **Underhållsåtgärder**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Läs om detta under avsnitt *Underhåll, investeringar och projekt senaste åren* a

### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen den 21 september 2020. Vid besiktningen framkom att en pulverströmkärl i miljöhuset hade lågt tryck vilket nu är åtgärdat. Det finns inga andra större anmärkningar i övrigt.

### **Underhållsplanen**

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fasad- och balkonglagningar där det behövs, enligt statusbesiktningen gjord 2020.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med eget kapital, men även lån om det är nödvändigt.

### **Extrastämma**

Extra föreningsstämma angående antagande av kollektiv bredbandsanslutning hölls den 11 mars 2020, var 6 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att styrelsen fick förtroende om beslut av kollektiv bredbandsanslutning.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 838 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 3 % och styrelsen beslöt därför sig för att höja årsavgifterna fr.o.m. 1 april 2020. Budgeten för år 2021 visade inget höjningsbehov av årsavgifterna, och därför beslöt sig styrelsen för att låta årsavgifterna vara oförändrade under år 2021. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 310 972 kr. Under året har föreningen amorterat 132 812 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 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.

## ***Medlemsinformation***

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 38 medlemmar (36 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## ***Styrelsens slutord***

Under 2020 har föreningen bland annat gjort en statusbesiktning av fastighetens yttre delar. I denna framkom att i stort mår fastigheten bra, men vissa punktinsatser behöver göras på fasad och balkonger. Dessa åtgärder planeras ske under 2021.

Vi har också gått över till en kollektiv bredbandsanslutning via Bahnhof. Detta ger en högre bredbandshastighet till ett lägre pris och gör det också enklare för nyinflyttade då bredbandsanslutningen hör till lägenheten och inte innehavaren.

Vi passade också på att rusta upp innergården med målning av utelampa och torkställningar. För 2021 hoppas vi på ett aktivt engagemang från våra medlemmar då vi är en liten förening. Kanske vill du anordna en kubbkväll, en uteträningsgrupp, göra vår innergård ännu finare, eller något helt annat? Kontakta då styrelsen för hjälp att komma igång.

Styrelsen ser positivt på föreningens framtid, och tackar för förtroendet för det gångna verksamhetsåret.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 206	1 153	1 204	1 161	1 089
Rörelsens kostnader	-979	-1 124	-1 047	-943	-1 051
Finansiella poster, netto	-31	-36	-32	-28	-42
Årets resultat	197	-6	125	190	-4
Likvida medel & fin. placeringar	757	488	496	571	586
Skulder till kreditinstitut	3 311	3 444	3 577	3 867	4 050
Fond för yttre underhåll	915	812	787	369	227
Balansomslutning	4 900	4 756	4 899	5 109	5 277
Fastigheternas taxeringsvärde	16 826	16 826	12 031	12 031	12 031
Soliditet %	27	23	23	18	16
Räntekostnad kr/kvm	23	26	23	21	31
Låneskuld kr/kvm	2 389	2 485	2 581	2 791	2 922
Avgift kr/kvm	838	820	809	797	780

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	22 638	812 268	288 724	-6 178	<b>1 117 452</b>
Avsättning till yttre fond år 2020		178 000	-178 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond år 2020		-75 331	75 331		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat			-6 178	6 178	<b>0</b>
Årets resultat				197 027	<b>197 027</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 638</b>	<b>914 937</b>	<b>179 877</b>	<b>197 027</b>	<b>1 314 479</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	179 876
årets vinst	197 027
	<b>376 903</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	376 903
	<b>376 903</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 158 384	1 136 392
Övriga intäkter	3	47 993	16 768
		<b>1 206 377</b>	<b>1 153 160</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande underhåll	4	-34 687	-174 792
Periodiskt underhåll	5	-75 331	-110 545
Fastighetsavgift/-skatt		-45 988	-44 324
Driftskostnader	6	-480 773	-464 936
Övriga externa kostnader	7	-123 648	-116 352
Personalkostnader	8	-79 903	-74 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 569	-138 569
		<b>-978 899</b>	<b>-1 124 427</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>227 478</b>	<b>28 733</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		924	770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 375	-35 682
		<b>-30 451</b>	<b>-34 912</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>197 027</b>	<b>-6 178</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 095 846	4 234 415
		<b>4 095 846</b>	<b>4 234 415</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 500	1 500
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 097 346</b>	<b>4 235 915</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		910	0
Avräkningskonto HSB Malmö		756 899	488 188
Övriga fordringar	11	3 629	3 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 564	28 112
		<b>803 002</b>	<b>519 927</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>803 002</b>	<b>519 927</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 900 348</b>	<b>4 755 842</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 638	22 638
Fond för yttre underhåll	13	914 937	812 268
		<b>937 575</b>	<b>834 906</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		179 876	288 723
Årets resultat		197 027	-6 178
		<b>376 903</b>	<b>282 545</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 314 478</b>	<b>1 117 451</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 884 410	2 499 972
		<b>2 884 410</b>	<b>2 499 972</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	426 562	943 812
Leverantörsskulder		67 253	25 428
Aktuella skatteskulder		13 906	7 782
Övriga skulder	17	37 342	35 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	156 397	126 388
		<b>701 460</b>	<b>1 138 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 900 348</b>	<b>4 755 842</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		197 027	-6 178
Avskrivningar		138 569	138 569
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>335 596</b>	<b>132 391</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 364	-2 401
Förändring av kortfristiga skulder		80 291	-3 768
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>401 523</b>	<b>126 222</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella värdepappersinnehav		0	-800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-800</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-132 812	-132 812
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-132 812</b>	<b>-132 812</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>268 711</b>	<b>-7 390</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		488 188	495 578
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>756 899</b>	<b>488 188</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprädd 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 57 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.

#### 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 161 540	1 135 980
Hyresintäkter lokaler	5 868	4 680
Hyresintäkter garage och p-platser	0	1 600
Hyresbortfall lokaler	-5 868	-5 868
Hyresrabatter	-3 156	0
	<b>1 158 384</b>	<b>1 136 392</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	18 199	10 435
Avgift andrahandsupplåtelse	4 316	4 548
Övriga intäkter	25 478	1 785
	<b>47 993</b>	<b>16 768</b>

## Not 4 Löpande underhåll

	2020	2019
Material i löpande underhåll	5 943	31 302
Löpande underhåll av bostäder	5 805	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 276	29 425
Löpande underhåll tvättutrustning	4 371	11 486
Löpande underhåll av installationer	0	2 073
Löpande underhåll VA/sanitet	4 126	12 919
Löpande underhåll värme	2 905	8 636
Löpande underhåll ventilation	2 938	19 775
Löpande underhåll el	5 954	42 354
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	7 932
Löpande underhåll av markytor	1 369	8 890
	<b>34 687</b>	<b>174 792</b>

## Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll bostäder	23 313	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	10 000	64 744
Periodiskt underhåll tvättutrustning	42 018	45 801
	<b>75 331</b>	<b>110 545</b>



### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel	57 209	66 575
Lokalvård	43 740	47 530
El	36 400	42 564
Fjärrvärme	148 090	156 920
Vatten	72 890	66 790
Sophämtning	42 079	45 098
Brandskyddskostnader	10 156	0
Besiktningkostnader	31 063	2 063
Kabel-TV	15 585	15 580
Fastighetsförsäkringar	23 561	21 816
	<b>480 773</b>	<b>464 936</b>

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administrativ förvaltning	59 937	62 987
Underhållsplan	7 720	7 535
Fastighetsjour	6 048	5 940
Extern revisor	9 600	9 501
Medlemsavgift HSB Malmö	13 695	13 695
Möteskostnader styrelse	3 455	0
Korttidsinventarier	0	2 557
Förbrukningsmaterial	1 569	1 197
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 714	9 999
Övriga externa kostnader	3 911	2 942
	<b>123 649</b>	<b>116 353</b>

### Not 8 Personalkostnader

HSB Brf Rönne i Malmö har inte haft några anställda under året.

#### Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	47 301	46 500
Revisorsarvode	2 500	2 500
Arvode valberedning	4 000	2 000
Vicevärd	7 000	6 000
	<b>60 801</b>	<b>57 000</b>

#### Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	19 102	17 909
	<b>19 102</b>	<b>17 909</b>

<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>79 903</b>	<b>74 909</b>
---	---------------	---------------

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	7 139 518	7 139 518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>7 139 518</b>	<b>7 139 518</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 933 575	-2 795 006
Årets avskrivningar	-138 569	-138 569
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-3 072 144</b>	<b>-2 933 575</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	28 472	28 472
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>28 472</b>	<b>28 472</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>4 095 846</b>	<b>4 234 415</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 026 000	10 026 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	6 800 000
	<b>16 826 000</b>	<b>16 826 000</b>

## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	200
Årets uppskrivningar	0	800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

## Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 629	3 627
	<b>3 629</b>	<b>3 627</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda fastighetsförsäkring	23 920	23 561
Förutbetalda kabel-TV	3 885	3 896
Förutbetalt bredbandsavtal	13 183	0
Förutbetalda hemsida	576	655
	<b>41 564</b>	<b>28 112</b>

### Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	812 269	786 813
Avsättning till fond för yttre underhåll	178 000	136 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-75 331	-110 544
	<b>914 938</b>	<b>812 269</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	4 540 000	4 540 000
	<b>4 540 000</b>	<b>4 540 000</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

426 562 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 132 812 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2 646 912 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	426 562	943 812
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	2 884 410	2 499 972
	<b>3 310 972</b>	<b>3 443 784</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

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

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,35	2022-06-30	368 750	393 750
SEB Bolån	0,71	2021-09-28	318 750	343 750
SEB Bolån	0,98	2023-10-28	662 500	692 500
SEB Bolån	0,86	2022-09-28	811 000	851 000
SEB Bolån	0,82	2024-09-28	1 149 972	1 162 784
			<b>3 310 972</b>	<b>3 443 784</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Personalens källskatt	18 239	17 100
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	19 103	17 909
	<b>37 342</b>	<b>35 009</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	1 526	1 645
Upplupen extern revisor	9 600	9 500
Upplupen el	3 188	4 395
Upplupen fjärrvärme	26 562	25 064
Upplupen renhållning	810	804
Upplupen lokalvård	3 470	3 385
Upplupen fastighetsskötsel	4 303	4 228
Upplupen underhållskostnad	10 000	0
Upplupen förvaltningskostnad	1 188	0
Förutbetalda hyror och avgifter	95 750	77 367
	<b>156 397</b>	<b>126 388</b>

HSB Brf Rönne i Malmö  
Org.nr 746000-5544

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

Malmö den / - 2021

Magnus Lönnergren  
Ordförande

Agne Olsson  
Styrelseledamot

Emilia Persson  
Styrelseledamot

Ida Giselsson  
Styrelseledamot

Klara Persson  
Styrelseledamot

Gunilla Holm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / - 2021

Lina Ekvall  
Intern revisor  
Utsedd av föreningen

Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB  
Extern revisor  
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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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.

---

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 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

Digitalt signerad av

Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lina Ekvall  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.



## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.