



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rönnbärsmalen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rönnbärsmalen 1	1991	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990

Värdeåret är 1991

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 65 kvm och 27 bostadsrätter om totalt 2 287 kvm. Byggnadernas totalyta är 2352 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anne-Li Abrahamsson	Ordförande
Erik Jonas Sjöberg	Styrelseledamot
Alf Jesper Hedlund	Styrelseledamot
Brhan Gerinichiel	Suppleant

### Valberedning

Britt-Marie Ekelund

David Borglund

### Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen

## Revisorer

Johan Malmqvist   Revisor   Ernst & Young

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-08. Fyllnadsval ledamot.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-27. Fråga om ansvar för solcellsinstallationer.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-04. Ändringar av stadgar p.g.a. nya lagar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Inget planerat underhåll utfördes 2023

## Planerade underhåll

**2025** ● Sotning  
Radonmätning

**2024** ● Underhåll av 4:ornas balkonger  
Extra fuktkontroll i 4:ornas kryppgrunder  
Anticimex fuktbesiktning  
Service elpannor och luftluftpumpar

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning   Sveriges BostadsrättsCentrum AB  
Fukt besiktning   Anticimex

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes januari 2023 med 10%

### Förändringar i avtal

Vaktmästaren valde att säga upp sitt anställningsavtal

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 625 482	1 498 454	1 490 724	1 447 176
Resultat efter fin. poster	-98 213	153 630	227 266	220 835
Soliditet (%)	51	50	49	49
Yttre fond	1 382 987	1 105 300	750 600	375 300
Taxeringsvärde	39 788 000	39 788 000	26 308 000	26 308 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	681	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 675	5 797	5 907	6 006
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 518	5 636	5 744	5 840
Sparande per kvm totalyta, kr	130	195	194	182
Elkostnad per kvm totalyta, kr	7	8	6	4
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	28	35	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	40	37	40	38
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,09	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,33	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Detta beror på en oväntad kostnad (192200 kr) för en fukt- och mögelskada i en av lägenheterna.

Åtgärder är planerade såsom extra kontroller av fuktkvoter i kryppgrunderna, för att undvika liknande överraskningar i framtiden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	11 415 000	-	-	11 415 000
Upplåtelseavgifter	4 678 850	-	-	4 678 850
Fond, yttre underhåll	1 105 300	-97 613	375 300	1 382 987
Balanserat resultat	-3 680 550	251 243	-375 300	-3 804 607
Årets resultat	153 630	-153 630	-98 213	-98 213
<b>Eget kapital</b>	<b>13 672 230</b>	<b>0</b>	<b>-98 213</b>	<b>13 574 017</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 429 307
Årets resultat	-98 213
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-375 300
<b>Totalt</b>	<b>-3 902 820</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	192 200
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 710 620</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 625 482	1 498 454
Övriga rörelseintäkter	3	663	47 813
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 626 145</b>	<b>1 546 266</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-812 665	-698 033
Övriga externa kostnader	9	-65 367	-97 405
Personalkostnader	10	-115 909	-140 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 032	-208 030
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 201 974</b>	<b>-1 143 638</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>424 172</b>	<b>402 628</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 115	2 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-536 499	-251 782
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-522 384</b>	<b>-248 999</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-98 213</b>	<b>153 630</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-98 213</b>	<b>153 630</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	25 822 707	26 030 739
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 822 707</b>	<b>26 030 739</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 822 707</b>	<b>26 030 739</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 696	37 137
Övriga fordringar	13	174 760	380 551
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>202 456</b>	<b>417 688</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1	142 027
SBC klientmedel i SHB		773 267	602 600
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>773 268</b>	<b>744 626</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>975 724</b>	<b>1 162 314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 798 431</b>	<b>27 193 053</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Fond för yttre underhåll		1 382 987	1 105 300
Medlemsinsatser		16 093 850	16 093 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 476 837</b>	<b>17 199 150</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 804 608	-3 680 550
Årets resultat		-98 213	153 630
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 902 820</b>	<b>-3 526 921</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 574 017</b>	<b>13 672 229</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 363 790	2 403 790
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 363 790</b>	<b>2 403 790</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 613 817	10 853 125
Leverantörsskulder		-5 592	13 620
Skatteskulder		50 818	71 166
Övriga kortfristiga skulder		6 634	2 109
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	194 947	177 014
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 860 624</b>	<b>11 117 034</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 798 431</b>	<b>27 193 053</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>424 172</b>	<b>402 628</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	208 032	208 030
Erhållen ränta	14 115	2 784
Erlagd ränta	-519 756	-227 968
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>126 562</b>	<b>385 474</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 582	-36 878
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-33 845	-65 987
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>67 136</b>	<b>282 609</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-279 308	-252 830
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-279 308</b>	<b>-252 830</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-212 172</b>	<b>29 779</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>985 440</b>	<b>955 662</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>773 268</b>	<b>985 440</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rönnbärsmalen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 447 092	1 315 562
Hysesintäkter bostäder	62 656	65 100
Bredband	110 160	110 160
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	1 575	7 728
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	0	-97
<b>Summa</b>	<b>1 625 482</b>	<b>1 498 454</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	19 428
Övriga intäkter	-3 655	4 075
Försäkringsersättning	0	24 310
Återbäring försäkringsbolag	4 318	0
<b>Summa</b>	<b>663</b>	<b>47 813</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Sotning	0	13 284
Gårdkostnader	1 114	13 992
Snöröjning/sandning	14 250	5 625
Fordon	4 756	12 484
Förbrukningsmaterial	1 825	5 064
<b>Summa</b>	<b>21 944</b>	<b>50 449</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	5 739	0
Trapphus/port/entr	0	1 763
VVS	14 037	4 926
Värmeanläggning/undercentral	9 953	9 554
Ventilation	6 485	0
<b>Summa</b>	<b>36 214</b>	<b>16 243</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	192 200	0
Ventilation	0	46 750
Mark/gård/utemiljö	0	50 863
<b>Summa</b>	<b>192 200</b>	<b>97 613</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	15 591	19 468
Vatten	79 191	66 906
Sophämtning/renhållning	40 765	35 950
<b>Summa</b>	<b>135 547</b>	<b>122 324</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	32 543	54 618
Skadedjursförsäkring	22 915	0
Kabel-TV	111 266	108 315
Fastighetsskatt	260 036	248 472
<b>Summa</b>	<b>426 760</b>	<b>411 405</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	1 351
Tele- och datakommunikation	0	941
Inkassokostnader	103	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 178	0
Befarade förluster	-19 428	19 428
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	15 000
Styrelseomkostnader	0	673
Fritids och trivselkostnader	898	313
Föreningskostnader	2 047	1 064
Förvaltningsarvode enl avtal	39 272	38 840
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	3 942	14 824
Konsultkostnader	1 600	0
Bostadsrätterna Sverige	4 970	4 970
<b>Summa</b>	<b>65 367</b>	<b>97 405</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	44 182	47 600
Lön - fastighetskötare	52 490	73 488
Arbetsgivaravgifter	19 237	19 082
<b>Summa</b>	<b>115 909</b>	<b>140 170</b>

### Anställda under året

Föreningen har haft 1 (1) anställd.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	536 499	251 759
Övriga räntekostnader	0	23
<b>Summa</b>	<b>536 499</b>	<b>251 782</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	29 056 986	29 056 986
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>29 056 986</b>	<b>29 056 986</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 026 247	-2 818 217
Årets avskrivning	-208 032	-208 030
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 234 279</b>	<b>-3 026 247</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>25 822 707</b>	<b>26 030 739</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 254 000</i>	<i>8 254 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 912 000	23 912 000
Taxeringsvärde mark	15 876 000	15 876 000
<b>Summa</b>	<b>39 788 000</b>	<b>39 788 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	148 415	139 737
Klientmedel	0	240 814
Övriga kortfristiga fordringar	26 345	0
<b>Summa</b>	<b>174 760</b>	<b>380 551</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-04-22	5,38 %	4 012 880	4 072 880
SBAB	2025-02-12	1,97 %	2 403 790	2 443 790
SBAB	2024-04-25	5,39 %	2 431 250	2 531 250
SBAB	2024-05-20	5,42 %	1 835 687	1 854 995
Sparbanken	2024-02-28	5,25 %	2 294 000	2 354 000
<b>Summa</b>			<b>12 977 607</b>	<b>13 256 915</b>
Varav kortfristig del			10 613 817	10 853 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 585 767 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	52 878	36 135
Uppl kostn vatten	6 602	0
Uppl kostnad arvoden	0	4 118
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 294
Förutbet hyror/avgifter	135 467	135 467
<b>Summa</b>	<b>194 947</b>	<b>177 014</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 731 000	20 731 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2023 togs beslut att höja avgifterna med 5%. Detta slog igenom först februari 2024.



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

---

Alf Jesper Hedlund  
Styrelseledamot

---

Anne-Li Abrahamsson  
Ordförande

---

Erik Jonas Sjöberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young  
Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
31.05.2024 08:32

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 29.05.2024 13:02

DOCUMENT ID:  
HJELPJFE4C

ENVELOPE ID:  
SJ8vsF4ER-HJELPJFE4C

DOCUMENT NAME:  
Brf Rönnbärsmalen 1, 769613-1957 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alf Jesper Hedlund jesperhedlund@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 14:54 29.05.2024 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/05) IP: [REDACTED]
2. ERIK JONAS SJÖBERG jonte_man88@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 19:28 29.05.2024 19:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/16) IP: [REDACTED]
3. ANNE-LI ABRAHAMSSON annelie.abra65@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 19:22 30.05.2024 19:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/07) IP: [REDACTED]
4. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	31.05.2024 08:32 31.05.2024 08:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: [REDACTED]

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

## Custom events

No custom events related to this document

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 Rönnbärsmalen 1 org.nr 769613-1957

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönnbärsmalen 1 för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 Rönnbärsmalen 1 för år 2023 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 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 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 trygghetssätt.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2024 08:32

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.05.2024 13:02

DOCUMENT ID:

ryxvwoYVVR

ENVELOPE ID:

Sk7LwjKNEC-ryxvwoYVVR

DOCUMENT NAME:

23 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	31.05.2024 08:32 31.05.2024 08:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 213.115.249.145

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

## Custom events

No custom events related to this document

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