

**Brf Rönby**  
**Org nr 778000-7410**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och därtill hörande utrymmen under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-25 och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
David Helsing	Ordförande	2024	
Barbro Lönning	Ledamot	2024	
Anders Lie	Ledamot	2025	
Maria Kaijso	Ledamot	2025	
Eva Dahlgren	Ledamot	2025	Avgått januari 2024
Agneta Tillbom	Suppleant	2024	
Anita Peterson	Suppleant	2024	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande.

Brf Rönaby har under året hållit två extra föreningsstämmor för beslut om föreningens förslag inför extrastämma i Samf. Rönnen;

2023-02-15 Fyllnadsval till styrelsen i Samf. Rönnen

2023-07-18 Beslut om styrelsearvode i Samf. Rönnen

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-11.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Föreningsstämman reserverade 3,5 prisbasbelopp (183 750 kr) i fast arvode till styrelsen. Dessutom reserverades 250 kr/timme för arbete som inte ingår i det ordinarie styrelsearbetet samt 250 kr/timme för valberedningens arbete.

Till valberedning valdes vid ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie stämma Elisabet Bergh (sammankallande) och Sabine Heinmüller.

Föreningen äger fastigheterna Rönaby 3, 4, 5, 12, 13 och 14. Föreningens adress är Släggkastargatan 3-8. Det är 6 st bostadshus, vardera innehållande 51 lägenheter fördelade enligt följande:

1 st 1 rum och kokvrå

8 st 2 rum och kokvrå

8 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

Total boyta 22 195,8 m<sup>2</sup>.

Nybyggnadsår resp värdeår 1972. Samtliga 306 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 25 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen är hälftendelägare i samfällighetsföreningen Rönnen. Rönnen har bl a till uppgift att förvalta och underhålla garage, undercentral för fjärrvärme och gemensamma markanläggningar. Dessutom svarar Rönnen för leverans av värme och vatten. Föreningens samfällighetsavgift (exkl. värme och vatten) för samf Rönnen år 2023 uppgår till 4 534 342 kr.

Per 2023-02-15 höll Rönnen en extrastämma där två nya representanter till Rönnen valdes; Lars-Åke Johansson som ledamot (2 år t.o.m. 2024) samt Anders Lie som suppleant (1 år t.o.m. 2023).

Till föreningens representanter i Rönrens styrelse valdes vi ordinarie stämma 2023-05-23; Oscar Bernström (2 år t.o.m. 2025) som ledamot samt Anders Lie (2 år t.o.m. 2025) som suppleant. I styrelsen för Rönnen sitter därmed följande representanter från Brf Rönaby; Lars-Åke Johansson (2024) och Oscar Bernström (2025) som ledamöter samt Anders Lie (2025) som suppleant.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2053.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Styrelseansvar och skadedjursavtal ingår i fastighetsförsäkringen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med 2023-01-01.

Styrelsen har under året arbetet med;

- Grundisolering (dränering) västra långsidan hus 5
- Fortsättning med arbetet angående ändring av anläggningsbeslutet, i samverkan med Brf Rönabyborg

Investeringar under året;

- Ventilationsbyte hus 3, vilket tagits upp för avskrivning på 25 år med start 2023.

Periodiskt underhåll under året;

- Översyn och åtgärder av skyddsrummen
- OVK-besiktning hus 3 direkt efter ventilationsbytet samt för hus 5, 7, 4, 6 och 8 under senhösten
- LED-belysning med rörelsevakt i yttre cykelrum och fläktrum, vån 9 under senhösten

Ovanstående kostnader har hanterats som periodiskt underhåll, se not 5.

Till Samf. Rönrens stämmor har följande valts som ombud att representera Brf Rönaby:

Ordinarie stämma

2023-05-23 Sylvia Müller vald till ordinarie ombud, Christina Korell vald som ersättare

Extra stämmor

2023-02-16 Sylvia Müller vald till ordinarie ombud, Britt-Marie Hellman vald som ersättare

2023-04-23 Sylvia Müller vald till ordinarie ombud, Christina Korell vald som ersättare

2023-07-19 Sylvia Müller vald till ordinarie ombud, Helena Åsell vald som ersättare

2023-11-30 Budgetstämma där Brf Rönaby företrädde av Anders Lie

I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen om en avgiftsökning med 13 % från och med 2024-01-01.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	17 469 625	16 634 873	16 130 672	16 038 449
Resultat efter finansiella poster	kr	850 318	874 837	1 250 893	1 961 495
Soliditet	%	16	15	15	14
Likviditet	%	107	161	155	133
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	728	693	673	667
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	728			
Skuldsättning per kvm	kr	2 579	2 645	2 530	2 391
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 058	3 137	3 000	2 835
Energikostnad per kvm	kr	183	178	169	162
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,2	4,5	4,5	4,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,2			
Sparande per kvm	kr	101	134	146	152
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,56			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	680 760	0	3 644 945	7 479 284	874 837
Reservering till yttre fond			1 088 000	-1 088 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 089 467	1 089 467	
Balansering av föregående års resultat				874 837	-874 837
Årets resultat					<u>850 318</u>
Belopp vid årets utgång	680 760	0	3 643 478	8 355 588	850 318

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	8 355 588
Årets resultat	850 318
	<hr/>
	9 205 906

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 088 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-201 133
I ny räkning balanseras	8 319 039
	<hr/>
	9 205 906

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	850 318
Dispositioner	-886 867
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-36 549

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	4 530 345
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	17 469 625	16 634 873
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 469 625</b>	<b>16 634 873</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-12 850 192	-10 963 564
Periodiskt underhåll	5	-201 133	-1 089 467
Övriga externa kostnader	6	-578 993	-621 086
Arvoden och personalkostnader	7	-293 790	-258 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 598 994	-1 575 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 523 102</b>	<b>-14 507 647</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 946 523</b>	<b>2 127 226</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	499 689	387 947
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 595 894	-1 640 336
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 096 205</b>	<b>-1 252 389</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>850 318</b>	<b>874 837</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>850 318</b>	<b>874 837</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		850 318	874 837
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		201 133	1 089 467
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 088 000	-1 088 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-36 549</b>	<b>876 304</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	77 744 673	77 962 611
Inventarier, verktyg och installationer	10	168 163	276 719
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 469 375	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>79 382 211</u>	<u>78 239 330</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		30 600	30 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 600</u>	<u>30 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 412 811</b>	<b>78 269 930</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 348	8 106
Övriga fordringar	12	1 245 099	1 555 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		747 100	909 715
Klientmedel i SHB		4 222 778	4 036 917
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 217 325</u>	<u>6 510 737</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 217 325</b>	<b>6 510 737</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>85 630 136</b>	<b>84 780 667</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		680 760	680 760
Fond för yttre underhåll		3 643 478	3 644 945
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 324 238</u>	<u>4 325 705</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 355 588	7 479 284
Årets resultat		850 318	874 837
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>9 205 906</u>	<u>8 354 121</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 530 144</b>	<b>12 679 826</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	60 524 521	62 219 356
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 524 521</b>	<b>62 219 356</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 348 648	7 405 869
Leverantörsskulder		358 539	349 056
Skatteskulder		54 324	32 904
Övriga skulder	15	73 285	63 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 740 675	2 030 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 575 471</b>	<b>9 881 485</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>85 630 136</b>	<b>84 780 667</b>



**Kassaflödesanalys**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 946 523	2 127 226
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</u>		
Avskrivningar	1 598 994	1 575 272
Erhållen ränta	71 289	20 747
Erhållna utdelningar	428 400	367 200
Erlagd ränta	-1 595 893	-1 640 336
	<b>2 449 313</b>	<b>2 450 109</b>
Ökning/minskning kundfordringar	-2 348	80 042
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	481 620	-939 895
Ökning/minskning leverantörsskulder	9 483	-570 778
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	1 741 725	36 706
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 679 793</b>	<b>1 056 184</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 541 875	-6 076 009
Erhållna investeringsbidrag, hissar	800 000	800 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 741 875</b>	<b>-5 276 009</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	4 500 000
Amortering av skuld	-1 752 056	-1 471 676
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 752 056</b>	<b>3 028 324</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>185 862</b>	<b>-1 191 501</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 036 917</b>	<b>5 228 417</b>
<b>Öresavrundning</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 222 778</b>	<b>4 036 917</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *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 tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,01 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod (5-10 år).

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## **Not 2            Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgifterna höjdes med 13 % från januari 2024-01-01.

Styrelsen kommer under 2024 även arbeta med;

Byte av trapphusfönster hus 6 och 8

Rörmokeriarbeten under året

Nytt avtal med Telia på 10 år from 2024 avseende kollektiv TV Lagom samt kollektivt bredband.

Fortsätta arbetet med ändring av anläggningsbeslutet, i samverkan med Brf Rönabyborg.

Fortsätta med utredningen av förutsättningar för montering av solceller

Färdigställandet av hissbytet i hus 5 och 7. Kostnaden kommer att tas upp för avskrivning efter färdigställandet.

Föreningen har i februari 2024 tagit upp nya lån om 5 miljoner kronor för att finansiera ovanstående, samt i samband med detta tecknat nya pantbrev på 3 655 tkr.

Föreningen har under 2024 även lån som omsätts som baserat på aktuell räntenivå kommer innebära en högre kostnad för låneränta efter omsättning.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 3      Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	16 161 336	15 391 836
Hyror parkering	1 232 256	1 226 471
Återvunna hyresfordringar (parkering)	8 465	12 365
Elavgifter	600	300
Övriga hyresintäkter	0	2 160
Övriga hyrestillägg	0	600
Övriga intäkter	66 968	1 141
	<hr/>	<hr/>
Brutto	17 469 625	16 634 873
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>17 469 625</u></b>	<b><u>16 634 873</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4      Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	923 100	703 579
Reparationer, löpande underhåll	954 085	1 031 623
Elavgifter	1 872 011	1 912 637
Uppvärmning	2 283 816	2 142 500
Vatten och avlopp	662 351	634 923
Renhållning	483 811	490 529
Försäkringar	239 453	225 931
Avgift till gemensamhetsanläggning	4 534 342	2 932 291
Kabel-TV / Internet	294 366	297 286
Övriga fastighetskostnader	68 603	79 430
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	534 254	512 834
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>12 850 192</u></b>	<b><u>10 963 564</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Skyddsrum, besiktning och åtgärder	41 952	0
OVK,obligatorisk ventilationskontroll	97 931	0
Byte till ledarmaturer, cykelförråd och fläktrum	61 250	0
Byte till ledarmaturer, trapphus	0	116 125
Byte kanalfläktar	0	20 000
Stampolning	0	554 429
Åtgärder VVS-installationer, källare	0	185 610
Målning miljöbodas	0	134 322
Byte säkerhetsfönster mot tak, 6 st	0	78 981
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>201 133</u></b>	<b><u>1 089 467</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	398	749
Kontorsmaterial	5 609	11 288
Kommunikation	116 758	83 854
Porto	450	390
Förlust hyres-/kundfordringar	0	80 042
Revision	47 500	48 538
Föreningsmöten	10 932	37 563
Ekonomisk och administrativ förvaltning	273 284	269 635
Övriga förvaltningskostnader	106 472	46 668
Konsultarvoden	13 791	38 559
Medlems- och föreningsavgifter	3 800	3 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>578 994</u></b>	<b><u>621 086</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	183 750	169 050
Arvode övrigt	51 776	38 767
Sociala kostnader	55 235	50 441
Kostnadsersättning	29	0
Övriga personalkostnader	3 000	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>293 790</u></b>	<b><u>258 258</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	70 566	20 151
Övriga ränteintäkter	723	596
Utdelning MBF	428 400	367 200
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>499 689</u></b>	<b><u>387 947</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 253 058	66 253 058
Aktivering; Ventilation	1 272 500	1 272 500
Aktivering; Hissar	0	4 003 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>67 525 558</u>	<u>71 529 067</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 901 506	-26 461 968
Årets avskrivningar	-1 490 438	-1 439 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-29 391 944</u>	<u>-27 901 506</u>
Utgående planenligt värde	<u>43 409 623</u>	<u>43 627 561</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 335 050	34 335 050
Utgående planenligt värde	34 335 050	34 335 050
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>77 744 673</u></b>	<b><u>77 962 611</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	139 802 000	139 802 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
	<u>183 802 000</u>	<u>183 802 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	179 000 000	179 000 000
Lokaler	4 802 000	4 802 000
	<u>183 802 000</u>	<u>183 802 000</u>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 647 991	1 647 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 647 991	1 647 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 371 272	-1 235 538
Årets avskrivningar	-108 556	-135 734
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 479 828	-1 371 272
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>168 163</u></b>	<b><u>276 719</u></b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp, hissrenovering hus 5 och 7	2 269 375	0
Investeringsbidrag	-800 000	0
Utgående anskaffningsvärden	1 469 375	0
Redovisat värde	<u>1 469 375</u>	<u>0</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	233	55
Samf. Rönnen	1 240 442	1 552 355
Övriga fordringar	4 424	3 589
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>1 245 099</u></b>	<b><u>1 555 999</u></b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,21	2024-04-29	970 000 kr
Stadshypotek	1,10	2024-05-31	1 777 202 kr
Stadshypotek	0,93	2024-08-31	720 000 kr
Stadshypotek	1,74	2024-09-29	1 555 562 kr
Stadshypotek	2,99	2024-10-29	354 240 kr
Stadshypotek	0,86	2024-10-29	250 100 kr
Stadshypotek	2,99	2024-10-29	272 240 kr
Stadshypotek	2,41	2025-02-28	1 460 336 kr
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	915 000 kr
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	915 000 kr
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	915 000 kr
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	915 000 kr
Stadshypotek	2,18	2025-04-30	915 000 kr
Stadshypotek	2,71	2025-09-01	1 356 885 kr
Stadshypotek	4,15	2025-11-30	463 200 kr
Stadshypotek	2,73	2026-01-29	402 259 kr
Stadshypotek	2,73	2026-01-30	275 104 kr
Stadshypotek	2,35	2026-06-29	1 210 086 kr
Stadshypotek	2,13	2026-08-31	1 028 848 kr
Stadshypotek	1,07	2026-08-31	1 167 433 kr
Stadshypotek	3,96	2026-10-29	297 760 kr
Stadshypotek	2,44	2026-11-30	660 000 kr
Stadshypotek	2,44	2026-12-01	660 000 kr
Stadshypotek	2,50	2027-06-29	1 079 694 kr
Stadshypotek	2,48	2027-08-31	1 031 700 kr
Stadshypotek	2,61	2027-09-29	4 571 200 kr
Stadshypotek	1,36	2028-01-29	962 500 kr
Stadshypotek	1,12	2028-02-29	962 500 kr
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	938 432 kr
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	977 315 kr
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	916 240 kr
Stadshypotek	2,39	2028-09-01	919 762 kr
Stadshypotek	1,30	2028-09-29	5 056 068 kr
Stadshypotek	1,33	2029-08-31	4 851 000 kr
Stadshypotek	1,60	2029-08-31	960 000 kr
Stadshypotek	1,38	2029-08-31	878 708 kr
Stadshypotek	1,60	2029-09-29	720 000 kr
Stadshypotek	2,09	2030-01-29	1 206 250 kr
Stadshypotek	2,09	2030-01-29	1 206 250 kr
Stadshypotek	2,79	2030-03-29	2 732 000 kr
Stadshypotek	1,66	2030-04-29	915 000 kr
Stadshypotek	3,94	2031-04-29	910 000 kr
Stadshypotek	1,75	2031-05-31	1 187 500 kr
Stadshypotek	1,75	2031-05-31	1 187 500 kr
Stadshypotek	1,79	2031-08-31	4 881 482 kr
Stadshypotek	3,11	2032-04-29	970 000 kr
Stadshypotek	4,11	2032-08-31	5 030 200 kr
Stadshypotek	4,47	2033-09-29	4 280 613 kr
Summa skulder till kreditinstitut			67 873 169
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 590 776
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 757 872
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			60 524 521
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			59 919 289



**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2023-12-31

2022-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:*

Fastighetsinteckningar

71 245 650

71 246 650

**Summa ställda säkerheter**

**71 245 650**

**71 246 650**

**Not 15 Övriga skulder**

2023-12-31

2022-12-31

Personalens källskatt

39 111

33 805

Sociala avgifter

30 238

29 572

Skulder till MBF

3 936

0

**Summa övriga kortfristiga skulder**

**73 285**

**63 377**

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

David Helsing  
Ordförande

Anders Lie

Barbro Lönning

Maria Kaijso

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## DAVID HELSING Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-22 14:45:29 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl David Tobias Helsing

Datum

David Helsing

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.216.5.51

## ANDERS LIE Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-22 13:07:09 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Anders Lie

Datum

Anders Lie

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.191.122.68

## MARIA KAIJSO Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-22 13:14:01 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA KAIJSO

Datum

Maria Kaijso

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.67.182.218

## BARBRO LÖNNING Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-22 15:59:23 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: BARBRO CHRISTINA  
LÖNNING

Datum

Barbro Lönnig

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.72.205.48

## JOHAN MALMQVIST Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-25 06:13:10 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.90

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönaby, org.nr 778000-7410

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönaby 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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.

#### 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. 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 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 Rönaby för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorers 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
- 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 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**JOHAN MALMQVIST** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-25 06:12:54 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.90