



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rönngården



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rönngården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Erik Lennart Börjesson	Ordförande	Ordförande fr.o.m. 1/7-2020
Arne Harald Jakobsson	Vice ordförande	Ordförande t.o.m. 30/6-2020
Dragan Bosevski	Ledamot	
Adam Gustav Esquivel	Ledamot	Slutat 31/7, fyllnadsval på ett år
Jenny Adina Lovisa Nyström	Ledamot	
Anna Charlotta Toresdotter Nemark	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Lennart Börjesson och Arne Harald Jakobsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Klara Kristoffersson
Jessica Nilsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Ernst & Young

Valberedning

Irene Jakobsson
Tommy Ohlsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
REPSLAGAREN 26	1965	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 - 1965 och består av 2 flerbostadshus.

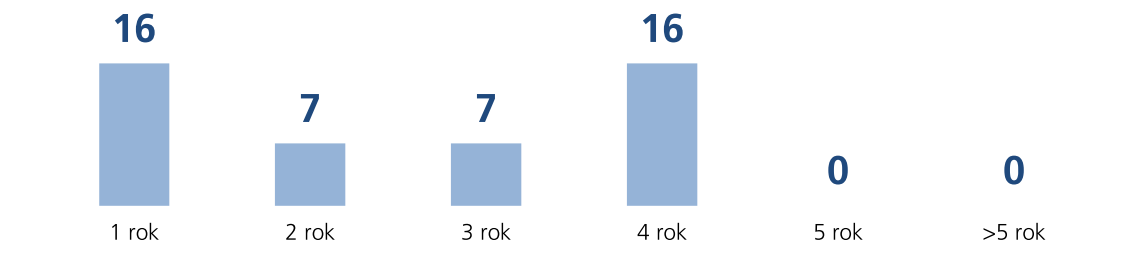
Värdeåret är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 973 m², varav 3 207 m² utgör lägenhetsyta och 766 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
ICA lager	205 m ²	Tills vidare
BE konsult lager	15 m ²	3 månaders uppsägningstid
Stanislaw Radziukiewicz, lager	10 m ²	3 månaders uppsägningstid

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Lokal att hyra för medlemmar till möten, fester eller övernattnings
Garage med 52 platser	Den 31/12 2020 var 26 av platserna uthyrda till externa hyresgäster

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining avloppsrör	2020	Skadat avloppsrör reparerat genom relining
Klottersanering	2020	Klotter sanerades och väggarna impregnerades för att motverka nytt klotter.
Försköna innergården med nya växter och bevattningssystem.	2020	Utformning i samråd med gårdsgruppen
Reparation av takpapp lokalt vid ett takfönster på gatuhus.	2020	Åtgärd efter takbesiktning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Partiellt stambyte, utbyte av golvbrunnar i samband med badrumsrenoveringar	2018 - 2025	Beräknat 1-3 lägenheter/år
Målning garage och skyddsrum	2020	Enligt underhållsplan
Byte av värmeväxlare i värmecentral	2022	Enligt underhållsplan
Byte av vissa ståldörrar i källare och på vindar	2022	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

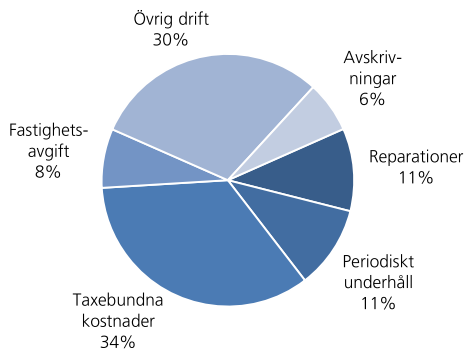
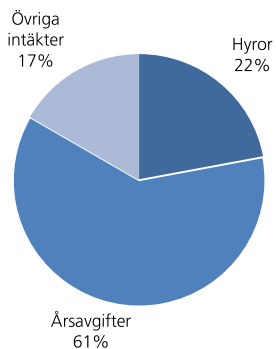
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Bredablick
El, nät och kraft	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten	VA-syd
Renhållning	Lunds renhållningsverk
TV-tjänster	Telenor
Bredband	Telenor
Service hissar	ThyssenKrupp
Brandskydd	Örestads Brandservice
Portservice garage och gårdsgrind	Assa Abloy
VVS och byte av golvbrunnar	JP VVS
Försäkring	Länsförsäkringar
Ventilation, filterbyten och OVK	Lindsells
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Låsservice	Allround låsservice
Obligatoriska besiktningar	Kiwa Inspecta
Avloppsinspektion och -spolning	Allpipe
Tvättstugan	Bengtssons Tvättmaskinsservice AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 624 186	1 433 828
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 099 889	2 338 047
Finansiella intäkter	2 422	2 749
Minskning kortfristiga fordringar	13 258	6 540
Medlemsinsatser	0	100 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	39 025
	2 115 569	2 486 361
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 820 261	2 030 490
Finansiella kostnader	16 317	15 513
Minskning av långfristiga skulder	0	250 000
Minskning av kortfristiga skulder	114 925	0
	1 951 504	2 296 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 788 251	1 624 186
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	164 065	190 358

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens innergård uppdaterats med nya lådor inklusive automatiskt bevattningssystem för att säkerställa bevattningen för de nya växterna. Föreningen och dess medlemmar har tillsammans genomfört två gårdsstädningar, en på hösten och en på våren, där vi tillsammans säkerställde gårdens uppsyn och avslutade med en gemensam fika i solen.

Utöver gårdsstädningen har belysningsarmaturerna på baksidan av innergårdshuset bytts ut.

Sopkärlens kapacitet har undersökts och optimerats för att säkerställa att föreningens behov uppfylls samt att vi ej betalat för att tömma halvfulla kärl.

I källaren under B-trappan har ett hobbyrum upprättats som medlemmarna kan använda till att underhålla sina cyklar samt arbeta med mindre projekt. Förrådet i D-trappan har rensats från gammalt bråte.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för El innebär det att föreningen under året har gjort moms rättning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	343	348	360	355
Hyror/m ² hyresrättsyta	251	324	242	178
Lån/m ² bostadsrättsyta	334	343	412	406
Elkostnad/m ² totalyta	27	50	44	46
Värmekostnad/m ² totalyta	107	122	102	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	17	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	4	4	3	5
Soliditet (%)	83	82	79	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	137	166	10	336
Nettoomsättning (tkr)	1 888	2 155	2 217	2 215

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 207 m² bostäder och 766 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	796 350	0	0	796 350
Upplåtelseavgifter	7 455 500	0	0	7 455 500
Fond för yttre underhåll	542 208	334 000	-277 957	486 165
S:a bundet eget kapital	8 794 058	334 000	-277 957	8 738 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-751 432	-334 000	444 282	-861 714
Årets resultat	137 265	137 265	-166 325	166 325
S:a ansamlad förlust	-614 168	-196 735	277 957	-695 389
S:a eget kapital	8 179 891	137 265	0	8 042 626

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	137 265
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-417 433
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-334 000
summa balanserat resultat	-614 168

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

205 998
-408 170

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 952 115	2 155 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 775	182 121
Summa rörelseintäkter		2 099 889	2 338 048
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 518 416	-1 700 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 095	-181 634
Personalkostnader	Not 6	-174 750	-148 134
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-128 468	-128 468
Summa rörelsekostnader		-1 948 729	-2 158 958
RÖRELSERESULTAT		151 160	179 089
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 422	2 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 317	-15 513
Summa finansiella poster		-13 895	-12 764
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		137 265	166 325
ÅRETS RESULTAT		137 265	166 325

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	8 035 532	8 164 000
Summa materiella anläggningstillgångar	8 035 532	8 164 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 035 532	8 164 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 813	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 066 020	922 355
Summa kortfristiga fordringar	1 070 833	922 355
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	778 892	776 562
Summa kassa och bank	778 892	776 562
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 849 724	1 698 917
SUMMA TILLGÅNGAR	9 885 256	9 862 917

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 251 850	8 251 850
Fond för yttre underhåll Not 10	542 208	486 165
Summa bundet eget kapital	8 794 058	8 738 015
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-751 432	-861 714
Årets resultat	137 265	166 325
Summa fritt eget kapital	-614 168	-695 389
SUMMA EGET KAPITAL	8 179 891	8 042 626
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut Not 11,12	1 250 000	1 250 000
Summa långfristiga skulder	1 250 000	1 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	129 228	211 411
Övriga skulder	107 728	113 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 13	218 410	245 731
Summa kortfristiga skulder	455 366	570 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 885 256	9 862 917

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	50 år	50 år
Tak	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 066 260	1 066 260
Årsavgifter - lokaler	22 680	5 670
Årsavgifter - lokaler moms	197 268	197 304
Hyror lokaler momspliktiga	46 128	63 138
Hyror lokaler	13 912	10 762
Hyror garage moms	228 200	228 150
Hyror garage	172 400	163 250
Hyror förråd	3 180	3 180
Kabel-TV intäkter	0	187 774
Bredbandsintäkter	129 168	70 326
Elintäkter	-7 641	124 138
Elintäkter moms	60 441	2 000
Avgift andrahandsuthyrning	19 973	33 805
Öresutjämning	146	170
	1 952 115	2 155 927

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	15 052	813
Övriga erhållna bidrag	0	97 183
Återbäring försäkringsbolag	3 339	0
Övriga intäkter	129 384	84 125
	147 775	182 121

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 591	57 508
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 804	5 304
	OVK Obl. Ventilationskontroll	25 608	0
	Hissbesiktning	2 598	8 102
	Myndighetstillsyn	0	12 050
	Gård	2 690	138
	Serviceavtal	10 289	2 415
	Förbrukningsmateriel	2 847	2 921
	Teleport/hissanläggning	0	3 598
	Brandskydd	6 541	5 125
	Fordon	239	0
		116 206	97 160
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 808
	Brf Lägenheter	0	4 158
	Lokaler	19 861	0
	Tvättstuga	20 837	6 736
	Entré/trapphus	0	5 256
	Lås	9 241	66 728
	VVS	60 963	30 434
	Värmeanläggning/undercentral	9 409	1 701
	Ventilation	10 915	7 833
	Elinstallationer	0	15 069
	Hiss	-98	2 429
	Tak	20 610	5 389
	Balkonger/altaner	0	11 775
	Mark/gård/utemiljö	3 375	0
	Garage/parkering	2 456	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 002	0
	Vattenskada	37 464	0
		206 037	159 315
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	84 758	0
	VVS	0	69 770
	Elinstallationer	0	208 188
	Mark/gård/utemiljö	120 998	0
		205 757	277 958
	Taxebundna kostnader		
	El	107 602	199 002
	Värme	424 783	485 552
	Vatten	78 568	80 278
	Sophämtning/renhållning	61 922	55 284
		672 874	820 117
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 124	43 589
	Bredband	126 685	158 240
		170 809	201 829
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	146 734	144 342
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 518 416	1 700 721

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	0	72 959
	Hyresförluster	0	-812
	Revisionsarvode extern revisor	19 280	18 798
	Föreningskostnader	615	1 630
	Styrelseomkostnader	0	3 322
	Fritids- och trivselkostnader	399	205
	Förvaltningsarvode	64 958	63 959
	Administration	3 065	3 210
	Korttidsinventarier	6 370	0
	Konsultarvode	25 602	11 676
	Tidningar facklitteratur	997	997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 690
		127 095	181 634

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 066	86 681
	Löner	46 980	28 740
	Sociala kostnader	34 704	32 713
		174 750	148 134

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	59 600	59 600
	Förbättringar	68 868	68 868
		128 468	128 468

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 878 702	13 878 702
	Utgående anskaffningsvärde	13 878 702	13 878 702
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 714 702	-5 586 234
	Årets avskrivningar enligt plan	-128 468	-128 468
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 843 170	-5 714 702
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 035 532	8 164 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	505 000	505 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark	34 100 000	34 100 000
		70 100 000	70 100 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 000 000	62 000 000
	Lokaler	8 100 000	8 100 000
		70 100 000	70 100 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	18 218	33 998
	Skattefordran	38 341	40 733
	Momsavräkning	101	0
	Klientmedel hos SBC	1 009 360	847 624
		1 066 020	922 355

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	486 165	582 362
	Reservering enligt stadgar	334 000	334 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-277 957	-430 197
	Vid årets slut	542 208	486 165

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,340 %	1 250 000	1 250 000	0001-01-01
	Summa skulder till kreditinstitut		1 250 000	1 250 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			1 250 000	1 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 250 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 044 000	4 044 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	1 861	1 514
	Avgifter och hyror	216 549	244 217
		218 410	245 731

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Styrelsens underskrifter

LUND den 31 / 3 - 2021



Erik Lennart Börjesson
Ordförande



Arne Harald Jakobsson
Vice ordförande



Dragan Bosevski
Ledamot



Adam Gustav Esquivel
Ledamot



Jenny Adina Lovisa Nyström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 - 2021



Klara Kristoffersson
Auktoriserad revisor



Jessica Nilsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönngården, org.nr 745000-2170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönngården för år 2020-01-01 - 2020-12-31

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rönngården för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Lund den 6/4-21

Ernst & Young AB

Klara Kristoffersson
Auktoriserad revisor

Jessica Nilsson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 066 000	1 066 260	1 066 000
Årsavgifter - lokaler	22 000	22 680	0
Årsavgifter - lokaler moms	197 000	197 268	197 000
Hyror lokaler momspliktiga	46 000	46 128	68 000
Hyror lokaler	14 000	13 912	10 000
Hyror garage moms	229 000	228 200	231 000
Hyror garage	175 000	172 400	164 000
Hyror förråd	3 000	3 180	3 000
Bredbandsintäkter	129 000	129 168	120 000
Elintäkter	132 000	-7 641	130 000
Elintäkter moms	0	60 441	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	19 973	0
Öresutjämning	0	146	0
Fakturerade kostnader	0	15 052	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 339	0
Övriga intäkter	145 000	129 384	144 000
	2 158 000	2 099 889	2 133 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-60 000	-61 591	-62 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	-3 804	-10 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-29 000	-25 608	-25 000
Hissbesiktning	-9 000	-2 598	-4 000
Myndighetstillsyn	-13 000	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-3 000	-2 690	-1 000
Serviceavtal	-3 000	-10 289	-5 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 847	-1 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	0	-2 000
Brandskydd	-6 000	-6 541	-10 000
Fordon	0	-239	0
	-150 000	-116 206	-133 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-125 000	0	-73 000
Lokaler	0	-19 861	0
Tvättstuga	0	-20 837	0
Lås	0	-9 241	0
VVS	0	-60 963	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 409	0
Ventilation	0	-10 915	0
Hiss	0	98	0
Tak	0	-20 610	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 375	0
Garage/parkering	0	-2 456	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 002	0
Vattenskada	0	-37 464	0
	-125 000	-206 037	-73 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-84 758	0
Mark/gård/utemiljö	0	-120 998	0
	0	-205 757	0

Taxebundna kostnader			
El	-208 000	-107 602	-199 000
Värme	-506 000	-424 783	-450 000
Vatten	-81 000	-78 568	-78 000
Sophämtning/renhållning	-58 000	-61 922	-61 000
	-853 000	-672 874	-788 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-44 124	-45 000
Kabel-TV	0	0	-5 000
Bredband	-130 000	-126 685	-137 000
	-180 000	-170 809	-187 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-145 000	-146 734	-144 383
	-145 000	-146 734	-144 383
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 280	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-615	-3 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-399	-1 000
Förvaltningsarvode	-68 000	-64 958	-69 000
Administration	-5 000	-3 065	-6 000
Korttidsinventarier	0	-6 370	0
Konsultarvode	0	-25 602	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-997	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 810	-6 000
	-107 000	-127 095	-107 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-57 000	-46 980	-30 000
Lön - fastighetsskötsel	-2 000	0	0
Styrelsearvode	-79 000	-83 336	-60 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	0	0
Övriga arvoden	-5 000	-9 730	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-60 000	-34 704	-40 000
	-208 000	-174 750	-175 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-60 000	-59 600	-60 000
Förbättringar	-69 000	-68 868	-69 000
	-129 000	-128 468	-129 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 897 000	-1 948 729	-1 736 383
RÖRELSERESULTAT	261 000	151 160	396 617
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 330	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	92	0
Låneräntor	-18 000	-16 317	-18 000
	-18 000	-13 895	-18 000
RESULTAT	243 000	137 265	378 617

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se