



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ronnebygården

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ronnebygården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

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

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-18 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Louise Larsson	Ordförande
Stefan Wulff	Vice ordförande
Karin Wiktorsson	Sekreterare
Sara Kapusta	Ledamot
Anna Nyberg Ekvall	Ledamot

Mimmi Lidbeck	Suppleant
Lisa Samuelsson	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louise Larsson, Mimmi Lidbeck, Lisa Samuelsson och Stefan Wulff.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Bertil Kastberg	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Albin Malmros  
Leo Mandin

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Planeten 3	1936	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

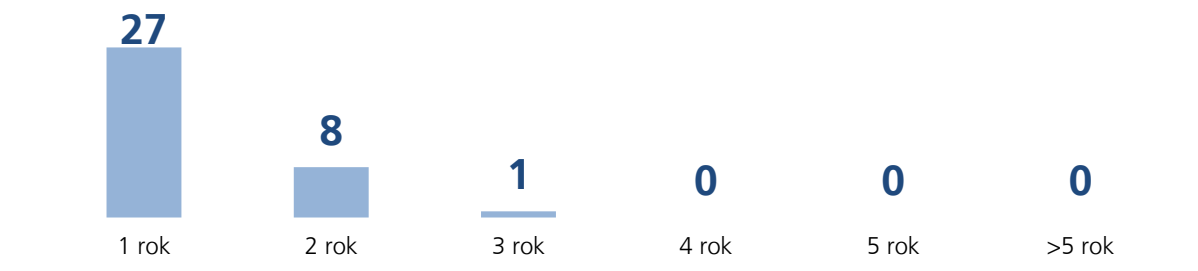
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 749 m<sup>2</sup>, varav 1 716 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 33 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hundtrimning	33 m <sup>2</sup>	tillsvidare

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Trädgårdsrum  
Cykelstall  
Snickarverkstad  
Biosalong  
Övernattningsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 171127.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Trapphus - renovering	2014	
Tak - totalrenovering	2011	
Reglercentral - utbytt	2008	
Vattenstammar - rörstamsrenovering	2006	
Avloppsstammar - rörstamsrenovering	2006	
Fönster - underhållsmålning	2003	
Gård - förnyad	1994	
Fönster - helrenovering	1993	
Värmeanläggning - utbytt	1993	
El - totalrenovering	1993	
Fasad - utbytt	1993	
Balkonger - utbytta	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2017/2018	
Målning av delar av tvättstugan och bion	2018	Preliminärt
Rensning av dagvattenledningar	2018	Ev. även översyn av dränering
Renovering av yttre källargång	2018	
Nytt återvinningsrum	2019	Eller renovering av befintligt
Ljuddämpning till trapphus	2020	
Passersystem	2021	Preliminärt tidigare

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk och teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk och teknisk förvaltning

### Föreningens ekonomi

Budget för 2018 har gjorts och i samband med det har underhållsplanen gått igenom.

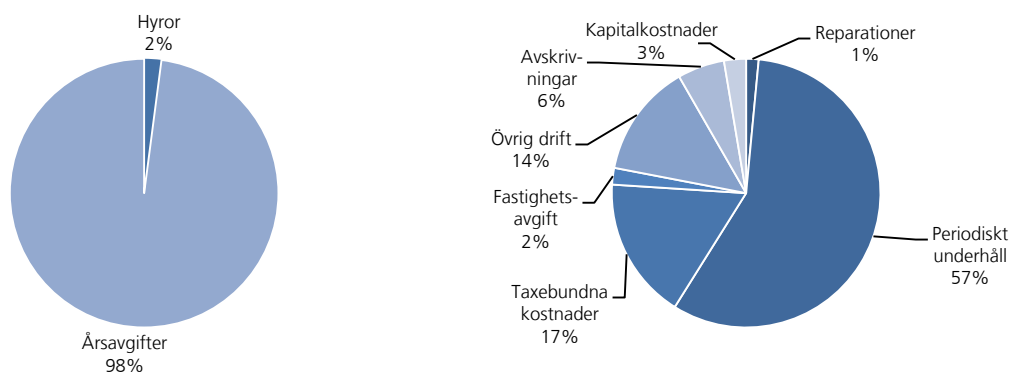
Nya lån om 2 500 000 har tagits hos Handelsbanken, i samband med detta har vi även lagt om och slagit ihop ett antal gamla lån. De nya lånen ska användas till kostnaden för fönsterrenovering under 2017/2018. Föreningen amorterar på samtliga lån.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-04-01 med 1 %

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>831 432</b>	<b>608 290</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 310 358	1 319 318
Finansiella intäkter	47	68
Minskning kortfristiga fordringar	2 862	0
Ökning av långfristiga skulder	2 310 618	0
Ökning av kortfristiga skulder	285 647	67 848
	<b>3 909 532</b>	<b>1 387 234</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 242 183	804 638
Finansiella kostnader	64 856	60 259
Ökning av kortfristiga fordringar	0	87 725
Minskning av långfristiga skulder	0	211 470
	<b>2 307 039</b>	<b>1 164 092</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 433 925</b>	<b>831 432</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 602 493</b>	<b>223 141</b>

\*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 1 315 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

Föreningen har under året haft två gårdsdagar, en i april och en i oktober. Under året tecknades avtal med Helsingborgs byggplåt för totalentreprenad av fönsterrenovering. Renoveringen påbörjades i slutet av augusti och fortsätter en bra bit in i 2018.

Fastigheten drabbades av ett rättangrepp under sommaren i ett antal lägenheter på Falsterbogatan. Anticimex kallades in för sanering och problemet avhjälpes efter drygt en månad. Rättstopp installerades i källare i samband med saneringen. De drabbade lägenheterna har sedan dess inte haft några ovälkomna besökare.

## Mindre händelser under året

Föreningen har införskaffat ett mindre utomhusmöblemang till gården. Ett antal biostolar i källaren har fått ny klädsel. Anslagstavlor med allmän information har satts upp i samtliga trapphus. Undersökning av fastighetens dagvattenledningar har inletts med anledning av ett mindre vattenläckage i ett källarförråd.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	748	759	758	736
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	820	0	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 963	2 616	2 739	2 796
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	17	19	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	154	128	140	137
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	39	38	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	34	46	78
Soliditet (%)	46	61	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 134	317	297	-369
Nettoomsättning (tkr)	1 310	1 315	1 306	1 273

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 716 m<sup>2</sup> bostäder och 33 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	47 725	0	0	47 725
Uppskrivningsfond	4 770 000	0	0	4 770 000
Fond för yttre underhåll	1 378 426	257 000	0	1 121 426
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 196 151</b>	<b>257 000</b>	<b>0</b>	<b>5 939 151</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 166 360	-257 000	317 036	1 106 324
Årets resultat	-1 134 087	-1 134 087	-317 036	317 036
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>32 273</b>	<b>-1 391 087</b>	<b>0</b>	<b>1 423 360</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 228 424</b>	<b>-1 134 087</b>	<b>0</b>	<b>7 362 511</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 134 087
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 423 360
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-257 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>32 273</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>1 378 426</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 410 699</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 309 878	1 314 866
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	4 452
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 310 358</b>	<b>1 319 318</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 026 147	-630 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 584	-90 625
Personalkostnader	Not 6	-86 453	-83 842
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-137 453	-137 453
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 379 636</b>	<b>-942 091</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 069 278</b>	<b>377 227</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 856	-60 259
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 809</b>	<b>-60 191</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 134 087</b>	<b>317 036</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 134 087</b>	<b>317 036</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	11 092 849	11 230 302
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 092 849</b>	<b>11 230 302</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 092 849</b>	<b>11 230 302</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 445 899	846 209
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 445 959</b>	<b>846 329</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 445 959</b>	<b>846 329</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 538 808</b>	<b>12 076 631</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 725	47 725
Uppskrivningsfond		4 770 000	4 770 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 378 426	1 121 426
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 196 151</b>	<b>5 939 151</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 166 360	1 106 324
Årets resultat		-1 134 087	317 036
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>32 273</b>	<b>1 423 360</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 228 424</b>	<b>7 362 511</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 467 730	4 249 020
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 467 730</b>	<b>4 249 020</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 332 072	240 164
Leverantörsskulder		345 784	69 055
Övriga skulder		652	652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	164 146	155 229
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 842 654</b>	<b>465 099</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 538 808</b>	<b>12 076 631</b>

## 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	2017	2016
Byggnader	72 år	72 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 282 822	1 302 870
Hyror lokaler	27 048	0
Överlåtelse/pantsättning	0	1 994
Överlåtelse	0	10 002
Öresutjämning	8	0
	<b>1 309 878</b>	<b>1 314 866</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	480	4 452
	<b>480</b>	<b>4 452</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	47 748
	Fastighetsskötsel beställning	19 387	14 243
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 674	1 495
	Snöröjning/sandning	20 102	3 869
	Städning enligt beställning	3 950	0
	Bevakning	0	2 631
	Gemensamma utrymmen	1 528	0
	Gård	1 383	0
	Serviceavtal	9 729	9 509
	Förbrukningsmateriel	1 066	7 119
	Fordon	0	199
		<b>60 820</b>	<b>86 813</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 677	0
	Gemensamma utrymmen	2 500	0
	Tvättstuga	0	6 420
	Källare	8 375	0
	Entré/trapphus	5 250	0
	Lås	3 785	13 726
	VVS	0	29 962
	Elinstallationer	775	7 395
	Tak	4 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 476	6 034
		<b>37 338</b>	<b>63 537</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	62 500	0
	Fönster	1 340 096	0
		<b>1 402 596</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	40 590	28 943
	Värme	270 205	224 477
	Vatten	68 013	68 824
	Sophämtning/renhållning	39 626	32 828
		<b>418 433</b>	<b>355 072</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	9 950	19 213
	Kabel-TV	45 430	55 649
	Bredband	2 040	2 040
		<b>57 420</b>	<b>76 902</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>49 540</b>	<b>47 848</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 026 147</b>	<b>630 172</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	438	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 063	938
	Föreningskostnader	4 138	0
	Styrelseomkostnader	2 306	0
	Fritids- och trivselkostnader	597	2 516
	Förvaltningsarvode	95 359	56 590
	Förvaltningsarvoden övriga	2 776	0
	Administration	1 948	16 775
	Korttidsinventarier	3 772	0
	Konsultarvode	1 188	13 488
	Tidningar facklitteratur	0	318
		<b>129 584</b>	<b>90 625</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 800	44 798
	Löner	20 400	19 182
	Kostnadsersättningar	0	37
	Sociala kostnader	21 253	19 825
		<b>86 453</b>	<b>83 842</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	137 453	137 453
		<b>137 453</b>	<b>137 453</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 601 822	14 601 822
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 601 822</b>	<b>14 601 822</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 371 520	-3 234 067
	Årets avskrivningar enligt plan	-137 453	-137 453
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 508 973</b>	<b>-3 371 520</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 092 849</b>	<b>11 230 302</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 770 000	4 770 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 724 000	11 724 000
	Taxeringsvärde mark	8 496 000	8 496 000
		<b>20 220 000</b>	<b>20 220 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 000 000	20 000 000
	Lokaler	220 000	220 000
		<b>20 220 000</b>	<b>20 220 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	11 719	5 178
	Skattefordran	256	9 599
	Klientmedel hos SBC	2 433 924	831 432
		<b>2 445 899</b>	<b>846 209</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 121 426	607 426
	Reservering enligt stadgar	257 000	257 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	257 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 378 426</b>	<b>1 121 426</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,380 %	3 300 000	0	2020-12-01
Handelsbanken	1,490 %	1 900 000	0	2021-12-01
Handelsbanken	1,760 %	1 173 000	1 185 000	2018-09-30
Handelsbanken	1,760 %	426 802	481 874	2020-09-30
Handelsbanken	0,000 %	0	943 961	2017-09-30
Handelsbanken	0,000 %	0	816 691	2017-09-01
Handelsbanken	0,000 %	0	1 061 658	2017-01-04
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 799 802</b>	<b>4 489 184</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 332 072	-240 164	
		<b>5 467 730</b>	<b>4 249 020</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 944 442 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 040 000	7 040 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Arvoden	44 800	44 798
Sociala avgifter	14 076	14 076
Ränta	6 154	3 424
Avgifter och hyror	99 116	92 931
	<b>164 146</b>	<b>155 229</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Undersökningen av dagvattenledningarna påvisade inget fel, utan kan bero på att enstaka betongplattor saknas vid fasad ut mot gata. Detta kommer att åtgärdas snarast.

Murning i källare utförs i januari 2018 på ställen där putsen släppt.

Fönsterrenoveringen fortsätter och upptar stor del av styrelsens arbete.

OVK inkl. kontroll av brandvarnare, genomförs i februari.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 14 / 3 2018



Louise Larsson  
Ordförande




Stefan Wulff  
Vice ordförande



Karin Wiktorsson  
Sekreterare




Sara Kapusta  
Ledamot



Anna Nyberg Ekvall  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2018



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor



Bertil Kastberg  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ronnebygården för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

8

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ronnebygården för år 2017 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö den 19/4 2018

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

Bertil Kastberg  
Förtroendevald revisor