

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ronnebygården

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 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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 2018-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i malmö.

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

#### Styrelsen

Panda Ekvall	Ordförande
Richard Bodén	Ledamot
Malin Johansson	Ledamot
Daniel Nilsson	Ledamot

Stefan Wulf	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Bertil Kastberg	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Sara Kapusta  
Johanna Söderlund

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Planeten 3	1936	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

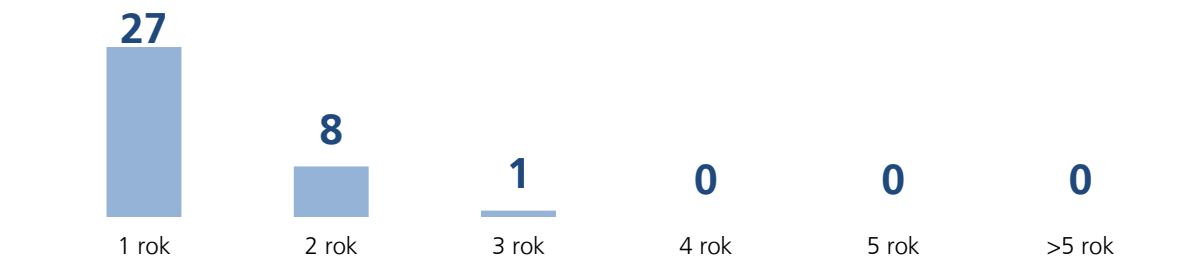
Värdeåret är 1936.

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 samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Trädgårdsrum  
Cykelgarage  
Snickarverkstad  
Biosalong  
Övernattningsrum

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Översyn av ventilationssystem tvättstuga	2020	
Relining av ventilationskanaler	2019	
Renovering och ommålning av fönster och fönsterkarmar	2018	
Trapphus - renovering	2014	
Tak - totalrenovering	2011	
Reglercentral - utbytt	2008	
Vattenstammar - rörstamsrenovering	2006	
Avloppsstammar - rörstamsrenovering	2006	
Fönster - underhållsmålning	2003	
Gård - förnyad	1994	
Balkonger - utbytta	1993	
El - totalrenovering	1993	
Fasad - utbytt	1993	
Värmeanläggning - utbytt	1993	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Rensning av dagvattenledningar	2021	Ev. även översyn av dränering
Målning av delar av tvättstugan och bion	2021	
Översyn av belysning i allmänna utrymmen	2021	
Passersystem	2022	Preliminärt tidigare
Renovering av yttre källargång	2022	
Ljuddämpning till trapphus	2022	
<b>Förvaltning</b>		
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.		
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>	
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	

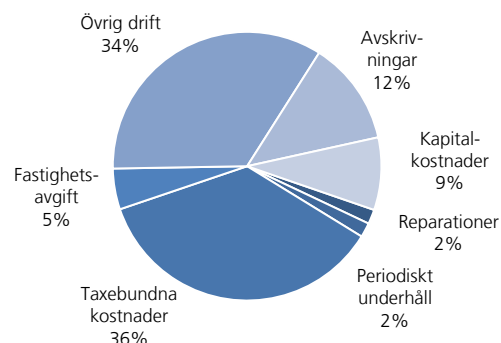
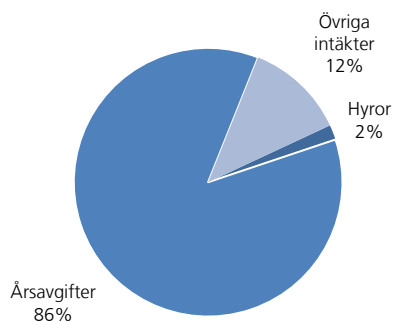
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>515 787</b>	<b>1 041 125</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 506 505	1 399 406
Finansiella intäkter	39	29
	<b>1 506 544</b>	<b>1 399 435</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	867 448	1 549 212
Finansiella kostnader	95 580	95 636
Ökning av kortfristiga fordringar	2 488	4 829
Minskning av långfristiga skulder	171 072	171 072
Minskning av kortfristiga skulder	35 343	104 025
	<b>1 171 932</b>	<b>1 924 774</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>850 399</b>	<b>515 787</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>334 613</b>	<b>-525 339</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 1 429 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

Trädbeskärning för en luftigare uteplats

Ventilationsarbete i tvättstuga

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	757	755	749	748
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	820	820	820	820
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 665	3 765	3 865	3 963
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	28	29	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	140	146	158	154
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	40	43	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	55	55	55	37
Soliditet (%)	43	41	42	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	406	-383	-1 232	-1 134
Nettoomsättning (tkr)	1 425	1 394	1 318	1 310

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	221 000	221 000	-221 000	221 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 038 725</b>	<b>221 000</b>	<b>-221 000</b>	<b>5 038 725</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-425 504	-221 000	-161 955	-42 549
Årets resultat	405 972	405 972	382 955	-382 955
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-19 532</b>	<b>184 972</b>	<b>221 000</b>	<b>-425 504</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 019 193</b>	<b>405 972</b>	<b>0</b>	<b>4 613 221</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	405 972
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-204 504
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-19 532</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	19 050
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-482</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 424 697	1 393 805
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 808	5 601
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 506 505</b>	<b>1 399 406</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-688 059	-1 228 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 648	-226 675
Personalkostnader	Not 6	-58 742	-94 217
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-137 543	-137 543
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 004 991</b>	<b>-1 686 755</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>501 514</b>	<b>-287 348</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 580	-95 636
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 541</b>	<b>-95 607</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>405 972</b>	<b>-382 955</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>405 972</b>	<b>-382 955</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	10 680 220	10 817 763
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 680 220</b>	<b>10 817 763</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>10 680 220</b>	<b>10 817 763</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	112	113
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	874 185	537 084
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>874 297</b>	<b>537 197</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>874 297</b>	<b>537 197</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 554 517</b>	<b>11 354 960</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	221 000	221 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 038 725</b>	<b>5 038 725</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-425 504	-42 549
Årets resultat		405 972	-382 955
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 532</b>	<b>-425 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 019 193</b>	<b>4 613 221</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 242 514	1 786 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 242 514</b>	<b>1 786 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 047 072	4 674 658
Leverantörsskulder		27 596	72 676
Skatteskulder		4 258	2 602
Övriga skulder		0	651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	213 884	205 152
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 292 810</b>	<b>4 955 739</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 554 517</b>	<b>11 354 960</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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	72 år	72 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 298 867	1 295 652
Hyror lokaler	27 048	27 048
Bredbandsintäkter	75 168	56 376
Avgift andrahandsuthyrning	23 610	14 722
Öresutjämning	3	8
	<b>1 424 697</b>	<b>1 393 805</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	69 510	0
Återbäring försäkringsbolag	1 318	0
Övriga intäkter	10 980	5 601
	<b>81 808</b>	<b>5 601</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 094	0
	Fastighetsskötsel beställning	3 356	10 836
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 961	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 650	1 563
	Snöröjning/sandning	3 260	6 571
	Städning entreprenad	3 656	0
	Städning enligt beställning	0	1 875
	Myndighetstillsyn	0	8 775
	Gård	1 832	2 489
	Serviceavtal	2 950	2 845
	Förbrukningsmateriel	2 707	7 462
	Störningsjour och larm	1 910	0
	Brandskydd	0	219
	Fordon	209	286
		<b>75 585</b>	<b>42 920</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	2 299	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 987
	Tvättstuga	3 127	1 981
	Entré/trapphus	0	3 629
	Lås	2 688	0
	VVS	3 003	2 813
	Elinstallationer	0	24 481
	Bredband	5 453	0
	Fönster	2 850	6 279
	Mark/gård/utemiljö	0	3 000
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 604
		<b>19 420</b>	<b>50 774</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	19 050	0
	VVS	0	16 875
	Ventilation	0	677 925
	Fönster	0	-155 665
		<b>19 050</b>	<b>539 135</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	40 661	48 999
	Värme	244 045	254 930
	Vatten	68 452	70 798
	Sophämtning/renhållning	44 236	40 337
		<b>397 394</b>	<b>415 064</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 944	28 236
	Kabel-TV	100 618	98 268
	Bredband	0	1 530
		<b>122 562</b>	<b>128 034</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>54 048</b>	<b>52 392</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>688 059</b>	<b>1 228 320</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	306	2 112
	Tele- och datakommunikation	800	469
	Juridiska åtgärder	36 750	85 750
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	997	406
	Styrelseomkostnader	1 585	2 485
	Fritids- och trivselkostnader	2 393	320
	Förvaltningsarvode	49 559	94 544
	Administration	3 559	5 809
	Korttidsinventarier	8 449	0
	Konsultarvode	0	13 350
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 180
		<b>120 648</b>	<b>226 675</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	28 800	47 000
	Löner	17 000	23 833
	Sociala kostnader	12 942	23 384
		<b>58 742</b>	<b>94 217</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	137 543	137 543
		<b>137 543</b>	<b>137 543</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	-3 784 059	-3 646 516
	Årets avskrivningar enligt plan	-137 543	-137 543
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 921 602</b>	<b>-3 784 059</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 680 220</b>	<b>10 817 763</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 770 000	4 770 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 738 000	12 738 000
	Taxeringsvärde mark	10 744 000	10 744 000
		<b>23 482 000</b>	<b>23 482 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 200 000	23 200 000
	Lokaler	282 000	282 000
		<b>23 482 000</b>	<b>23 482 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	23 786	21 297
	Klientmedel hos SBC	850 399	515 787
		<b>874 185</b>	<b>537 084</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	221 000	221 000
	Reservering enligt stadgar	221 000	221 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-221 000	-221 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>221 000</b>	<b>221 000</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,300 %	261 586	316 658	2025-09-30
Handelsbanken	1,850 %	1 140 000	1 152 000	2021-01-04
Handelsbanken	1,490 %	1 786 000	1 824 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,100 %	3 102 000	3 168 000	2024-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 289 586</b>	<b>6 460 658</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 047 072	-4 674 658	
		<b>3 242 514</b>	<b>1 786 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 434 226 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 040 000	7 040 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	47 300	46 500
Sociala avgifter	14 860	14 610
Ränta	10 122	10 414
Avgifter och hyror	141 602	133 628
Helsingborgs Byggplåt	0	0
	<b>213 884</b>	<b>205 152</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2021

Panda Ekvall  
Ordförande

Richard Bodén  
Ledamot

Malin Johansson  
Ledamot

Daniel Nilsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Ernst & Young AB  
Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

Bertil Kastberg  
Intern revisor