



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rönnen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 716417-8936 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| MÄRSTA 1:214 | 1990-01-01    | 1990                 |
| MÄRSTA 1:215 | 1989-01-01    | 1989                 |

**Totalt 2 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Forsikring ASA, genom Söderberg & Partners. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m² |
|-------|---------------------------------------|--------------|
| 1     | lokaler                               | 56           |
| 187   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 15 274       |
| 2     | lokaler (hyresrätt)                   | 72           |
| 87    | garageplatser                         | 0            |
| 96    | p-platser                             | 1 050        |

**Totalt 373 objekt** **16 452**

### Föreningen äger dessutom

| Namn                | Typ | Org. Nr | Andel    | Ändamål                                                      |
|---------------------|-----|---------|----------|--------------------------------------------------------------|
| Sigtuna Märsta GA:9 | G:A |         | 31 / 100 | Grönområde samt dagvattenledning med tillhörande anordningar |

**Totalt 1 objekt**



## Styrelsens sammansättning

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    |
|------------------------|------------|------------|
| Bengt Andersson        | Ordförande | 2018-12-24 |
| Lars Asplund           | Ledamot    | 2019-06-28 |
| Leif Eriksson          | Ledamot    | 2018-12-24 |
| Klas-Göran Wass        | Ledamot    | 2022-07-14 |
| Lage Eckeskog          | Ledamot    | 2018-12-24 |
| Rainer Nyberg          | Ledamot    | 2018-12-24 |
| Charlotte Nyagah       | Suppleant  | 2021-07-31 |
| Andreas Westerberg     | Suppleant  | 2022-07-14 |
| Leonita Bajram Toplica | Suppleant  | 2022-07-14 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Andersson, Rainer Nyberg och Klas-Göran Wass samt suppleanterna Leonita Bajram Toplica och Andreas Westerberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lage Eckeskog, Bengt Andersson och Rainer Nyberg.

Revisorer har varit: Barbro Planberg med Benkt Lundgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Svitlana Gandziuk (sammankallande), Roger Ljungberg samt Anders Andersson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 37 medlemmar varav 36 röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ingen fastighetsbesiktning har utförts under år 2023.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Ändamål                     |
|-------|-----------------------------|
| 2024  | Installation av solpaneler  |
| 2024  | Installation av laddstolpar |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 249 och under året har det tillkommit 25 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 246.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 212    | 303    | 302    | 290    | 221    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 953  | 7 819  | 8 284  | 8 366  | 7 887  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 989  | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 184    | 186    | 159    | 155    | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 939    | 911    | 904    | 893    | 893    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94     | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 994    | 966    | 953    | 948    | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 15 123 | 14 693 | 14 518 | 14 454 | 14 524 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -827   | 751    | 1 066  | -719   | -5 725 |
| Soliditet, %                           | 10     | 10     | 10     | 6      | 10     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.**

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är dock positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 212 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 4%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 15 744 588                 | 0                                                                      | 0                         | 15 744 588                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 826 535                  | 0                                                                      | 0                         | 1 826 535                  |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 447 752                  | 0                                                                      | 863 766                   | 3 311 518                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>20 018 875</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>863 766</b>            | <b>20 882 641</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -5 908 526                 | 751 417                                                                | -863 766                  | -6 020 874                 |
| Årets resultat, kr                    | 751 417                    | -751 417                                                               | -827 107                  | -827 107                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-5 157 109</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 690 873</b>         | <b>-6 847 981</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>14 861 766</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-827 107</b>           | <b>14 034 660</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 153 236 kr samt ianspråktagande skett med 289 470 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -6 020 874        |
| Årets resultat, kr                                  | -827 107          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 536 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 452 189           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-7 931 792</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-7 931 792</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 15 123 335               | 14 622 560               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 187 294                  | 70 328                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>15 310 630</b>        | <b>14 692 889</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -8 425 499               | -7 771 788               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -632 841                 | -503 476                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -599 153                 | -561 187                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -3 439 969               | -3 439 969               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-13 097 462</b>       | <b>-12 276 420</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>2 213 167</b>         | <b>2 416 469</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 193 000                  | 35 663                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -3 233 275               | -1 700 714               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-3 040 275</b>        | <b>-1 665 051</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-827 107</b>          | <b>751 417</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-827 107</b>          | <b>751 417</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-827 107</b>          | <b>751 417</b>           |

## BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |             |             |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 129 148 192 | 132 514 475 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 221 058     | 294 744     |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 824 983     | 299 750     |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 130 194 233 | 133 108 969 |

## Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |     |     |
|-----------------------------------------|--------|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 12 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 500 | 500 |

## Summa Anläggningstillgångar

130 194 733 133 109 469

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 7 767     | 54 859    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 2 274 131 | 1 286 407 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 450 396   | 1 242 871 |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 2 732 294 | 2 584 137 |

## Kassa och bank

|                      |        |           |           |
|----------------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa och bank       | Not 15 | 9 055 518 | 7 682 572 |
| Summa Kassa och bank |        | 9 055 518 | 7 682 572 |

## Summa Omsättningstillgångar

11 787 812 10 266 709

## Summa Tillgångar

141 982 545 143 376 178

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 17 571 123        | 17 571 123        |
| Fond för yttre underhåll         | 3 311 518         | 2 447 752         |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>20 882 641</b> | <b>20 018 875</b> |

*Ansamlad förlust*

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat           | -6 020 874        | -5 908 525        |
| Årets resultat                | -827 107          | 751 417           |
| <b>Summa Ansamlad förlust</b> | <b>-6 847 981</b> | <b>-5 157 108</b> |

**Summa Eget kapital****14 034 660****14 861 767**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 87 826 820        | 87 231 496        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>87 826 820</b> | <b>87 231 496</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 34 649 813        | 36 477 439        |
| Leverantörsskulder                              |        | 1 215 379         | 845 080           |
| Skatteskulder                                   |        | 45 135            | 24 499            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 18 | 2 036 288         | 1 929 643         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 2 174 450         | 2 006 254         |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>40 121 065</b> | <b>41 282 915</b> |

**Summa Skulder****127 947 885****128 514 411****Summa Eget kapital och skulder****141 982 545****143 376 178**

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 2 213 167                | 2 416 468                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 3 439 969                | 3 439 969                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>3 439 969</b>         | <b>3 439 969</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 193 000                  | 35 663                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -3 147 759               | -1 700 714               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 698 378</b>         | <b>4 191 386</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 826 024                  | -905 490                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 580 260                  | 118 208                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>1 406 284</b>         | <b>-787 282</b>          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>4 104 662</b>         | <b>3 404 104</b>         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -525 233                 | -2 494 569               |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-525 233</b>          | <b>-2 494 569</b>        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -1 232 302               | -2 551 208               |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-1 232 302</b>        | <b>-2 551 208</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>2 347 128</b>         | <b>-1 641 673</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>8 968 902</b>         | <b>10 610 576</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>11 316 030</b>        | <b>8 968 902</b>         |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 70487 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr     |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 14 335 920               | 13 918 524               |
|       | Årsavgifter lokaler                     | 53 520                   | 51 960                   |
|       | Hyror bostäder                          | 0                        | 0                        |
|       | Hyror lokaler                           | 152 663                  | 158 664                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 736 452                  | 690 227                  |
|       | Hyror övrigt                            | 40 449                   | 27 461                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 128 775                  | 98 109                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>15 447 779</b>        | <b>14 944 945</b>        |
|       | Avgiftsbortfall                         | -40 516                  | -44 542                  |
|       | Hysesbortfall                           | -54 477                  | -48 392                  |
|       | Avsatt till inre fond                   | -229 450                 | -229 450                 |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-324 443</b>          | <b>-322 384</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>15 123 335</b>        | <b>14 622 560</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                 | 0                        | 28 796                   |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 187 294                  | 41 532                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>187 294</b>           | <b>70 328</b>            |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 551 170               | -1 481 863               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -152 302                 | -147 429                 |
|       | Reparationer                                    | -1 128 862               | -831 214                 |
|       | Planerat underhåll                              | -452 189                 | -289 470                 |
|       | Försäkringsskador                               | -112 286                 | -270 935                 |
|       | El                                              | -542 502                 | -810 705                 |
|       | Uppvärmning                                     | -1 651 954               | -1 467 408               |
|       | Vatten                                          | -640 530                 | -558 697                 |
|       | Sophämtning                                     | -375 693                 | -381 931                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -382 816                 | -340 280                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -83 516                  | -66 603                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -537 141                 | -516 625                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -614 901                 | -586 894                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -199 638                 | -21 734                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-8 425 499</b>        | <b>-7 771 788</b>        |
|       |                                                 |                          |                          |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | -21 165                  | -30 528                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -216 565                 | -295 247                 |
|       | Administrationskostnader                        | -184 106                 | -91 652                  |
|       | Extern revision                                 | -23 250                  | -22 125                  |
|       | Konsultkostnader                                | -52 794                  | -8 369                   |
|       | Medlemsavgifter                                 | -56 360                  | -55 555                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -20 120                  | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -58 481                  | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-632 841</b>          | <b>-503 476</b>          |
|       |                                                 |                          |                          |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                 | -8 500                   | -10 000                  |
|       | Övriga arvoden                                  | -513 254                 | -483 588                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                   | -4 688                   | -1 369                   |
|       | Sociala avgifter                                | -71 161                  | -62 256                  |
|       | Övriga personalkostnader                        | -1 550                   | -3 974                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-599 153</b>          | <b>-561 187</b>          |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 707                      | 1 892                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 192 293                  | 33 771                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>193 000</b>           | <b>35 663</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -3 232 215               | -1 697 792               |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -1 060                   | -2 922                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-3 233 275</b>        | <b>-1 700 714</b>        |
| Not 9 | Byggnader och mark                                            | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 168 634 209              | 165 554 202              |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 858 000                  | 858 000                  |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                   | 444 763                  | 444 763                  |
|       | Årets investeringar                                           | 0                        | 3 080 007                |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>169 936 972</b>       | <b>169 936 972</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                        | -37 422 497              | -34 056 214              |
|       | Årets avskrivningar                                           | -3 366 283               | -3 366 283               |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-40 788 780</b>       | <b>-37 422 497</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>129 148 192</b>       | <b>132 514 475</b>       |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2023-12-31</i>        | <i>2022-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 170 704 000              | 170 704 000              |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 2 967 000                | 2 967 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 72 026 000               | 72 026 000               |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 4 401 000                | 4 401 000                |
|       | <i>Summa</i>                                                  | <b>250 098 000</b>       | <b>250 098 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2023-12-31</i>        | <i>2022-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                          | 128 516 000              | 128 516 000              |
|       | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                                  | <b>128 516 000</b>       | <b>128 516 000</b>       |

| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                  |                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 736 860          | 736 860          |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>736 860</b>   | <b>736 860</b>   |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                                     |                  |                  |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -442 116         | -368 430         |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -73 686          | -73 686          |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-515 802</b>  | <b>-442 116</b>  |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>221 058</b>   | <b>294 744</b>   |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                  |                  |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 299 750          | 885 188          |
|        | Årets investeringar                                                   | 525 233          | 0                |
|        | Omklassificering till byggnad eller underhåll                         | 0                | -585 438         |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>824 983</b>   | <b>299 750</b>   |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                  |                  |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500              | 500              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 2 260 512        | 1 286 331        |
|        | Övriga fordringar                                                     | 13 619           | 76               |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>2 274 131</b> | <b>1 286 407</b> |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                  |                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 450 396          | 1 242 871        |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>450 396</b>   | <b>1 242 871</b> |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 15 | Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Kassa                       | 0                | 0                |
| Plusgiro/Bankgiro           | 0                | 0                |
| Resursbank                  | 89 496           | 86 877           |
| Swedbank                    | 244 638          | 1 563 048        |
| SBAB                        | 8 721 384        | 6 032 647        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>9 055 518</b> | <b>7 682 572</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 16 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>      | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| SBAB                | 3,77%            | 2027-03-17        | 13 835 488         | 200 000                     |
| SBAB                | 2,5%             | 2025-04-16        | 7 845 466          | 449 134                     |
| SBAB                | 3,82%            | 2026-03-17        | 17 650 000         | 100 000                     |
| SBAB                | 3,82%            | 2026-03-17        | 3 775 000          | 100 000                     |
| SBAB                | 3,75%            | 2025-11-12        | 7 775 000          | 100 000                     |
| SBAB                | 1,27%            | 2024-05-10        | 25 775 000         | 100 000                     |
| SBAB                | 3,83%            | 2026-11-12        | 29 675 000         | 100 000                     |
| SBAB                | 0,55%            | 2024-05-15        | 7 785 679          | 43 168                      |
| SBAB                | 1,12%            | 2027-05-10        | 8 360 000          | 40 000                      |
|                     |                  |                   | <b>122 476 633</b> | <b>1 232 302</b>            |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 87 826 820 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 1 089 134  |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 33 560 679 |
| Kortfristig del                                           | 34 649 813 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 1 232 302  |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 4 929 208  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,80%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut****2023-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>      | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| SBAB                | 3,77%            | 2027-03-17        | 13 835 488         | 200 000                     |
| SBAB                | 2,5%             | 2025-04-16        | 7 845 466          | 449 134                     |
| SBAB                | 3,82%            | 2026-03-17        | 17 650 000         | 100 000                     |
| SBAB                | 3,82%            | 2026-03-17        | 3 775 000          | 100 000                     |
| SBAB                | 3,75%            | 2025-11-12        | 7 775 000          | 100 000                     |
| SBAB                | 1,27%            | 2024-05-10        | 25 775 000         | 100 000                     |
| SBAB                | 3,83%            | 2026-11-12        | 29 675 000         | 100 000                     |
| SBAB                | 0,55%            | 2024-05-15        | 7 785 679          | 43 168                      |
| SBAB                | 1,12%            | 2027-05-10        | 8 360 000          | 40 000                      |
|                     |                  |                   | <b>122 476 633</b> | <b>1 232 302</b>            |

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 089 134

Lån som ska konverteras inom ett år

33 560 679

Kortfristig del

34 649 813

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

0

0

Momsskuld

18 829

13 085

Källskatt

29 607

24 997

Inre fond

1 976 009

1 891 561

Övriga kortfristiga skulder

11 843

0

*Summa Övriga skulder***2 036 288****1 929 643****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

1 288 809

1 274 680

Övriga förutbetalda intäkter

0

0

Upplupna räntekostnader

442 945

357 429

Övriga upplupna kostnader

442 696

374 144

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***2 174 450****2 006 253**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rönne i Märsta, org.nr. 716417-8936

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rönne i Märsta för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rönne i Mårsta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

### 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, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Planberg  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Rönnen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 12:26:04



**LEIF ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 10:51:50



**KLAS-GÖRAN WASS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 11:26:15



**LAGE ECKESKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 19:11:40



**LARS ASPLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 19:26:45



**RAINER NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 10:09:30



**BARBRO PLANBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 17:02:51



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 22:59:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Rönnen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BARBRO PLANBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 17:04:04



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 23:01:16



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.