



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Rönne i Märsta



MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERATTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rönne i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 716417-8936 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018-03-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsårbyggnad
SIGTUNA MÄRSTA 1:214	1990-01-01	1990
SIGTUNA MÄRSTA 1:215	1989-01-01	1989

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
55	förråd	0
187	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) varav 22 radhus	15241
87	garageplatser	0
95	p-platser, uthyrning till medlemma	0
35	P-platser, boende i Rönne samt besökande	0
10	Bilplatser, uthyrt till SigtunaHem	0
<b>Totalt 469 objekt</b>		<b>15241</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 17 st 1.5 rok, 44 st 2 rok, 7 st 2.5 rok, 48 st 3 rok, 31 st 3.5 rok, 11 st 4 rok, 14 st 4.5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Andersson	Ordförande	2018-12-24	
Lars Asplund	HSB-Ledamot	2019-06-28	
Leif Eriksson	Ledamot	2018-12-24	
Ulla-Britt Larsson	Ledamot	2018-12-24	2022-06-28
Klas-Göran Wass	Ledamot	2022-06-28	
Klas-Göran Wass	Suppleant	2018-12-24	2022-06-28
Lage Eckeskog	Ledamot	2018-12-24	
Rainer Nyberg	Ledamot	2018-12-24	
Charlotte Nygah	Suppleant	2021-07-31	
Ivonne Andersson	Suppleant	2018-12-24	2022-06-28
Andreas Westerberg	Suppleant	2022-06-28	
Leonita Bajram Toplica	Suppleant	2022-06-28	

I tur att avgå/omval från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lage Eckeskog, Leif Eriksson och suppleant Charlotte Nygah

Styrelsen har under året hållit 14st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lage Eckeskog, Bengt Andersson, Rainer Nyberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

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

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28. På stämman deltog 17st medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 1% för år 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:** Byggt 4 lägenheter och den femte är på gång, fler och större p.platser, Bastu i Vänortsringen 13, Alla garagetak har fått nya takplåtsskruvar, Lekplatsen vid Vänortsringen 9 har fått ett nytt torn, Renoverat alla stammar under radhusen och renoverat alla tak. Bytt ut alla slingventiler och koppel till elementen.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:** Asfaltering och byte av betongplattor vid entréerna

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 248 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 249.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	303	302	290	221	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 819	8 284	8 366	7 887	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	0
Energikostnad, kr/kvm	186	159	155	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	532	525	536	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	911	904	893	893	893
Totala intäkter, kr/kvm	966	953	948	0	0
Nettoomsättning, tkr	14 693	14 518	14 454	14 524	17 337
Resultat efter finansiella poster, tkr	751	1 066	-719	-5 725	1 579
Soliditet, %	10	10	6	10	13

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid 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	915 520	1 532 232	0	2 447 752
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>18 486 643</b>	<b>1 532 232</b>	<b>0</b>	<b>20 018 875</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-5 442 643	-465 883	0	-5 908 526
Årets resultat, kr	1 066 349	-1 066 349	751 417	751 417
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 376 294</b>	<b>-1 532 232</b>	<b>751 417</b>	<b>-5 157 109</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 110 349</b>	<b>0</b>	<b>751 417</b>	<b>14 861 766</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 835 000 kr samt ianspråktagande skett med 302 768 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	-5 908 526
Årets resultat, kr	751 417
Reservation till underhållsfond, kr	-1 153 236
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	289 470
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 020 875</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>-6 020 875</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 692 889	14 517 611
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 482 319	-7 430 113
Övriga externa kostnader	Not 3	-503 476	-280 012
Planerat underhåll		-289 470	-519 879
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-561 187	-594 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 439 969	-3 235 109
Summa rörelsekostnader		-12 276 420	-12 060 035
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 416 468</b>	<b>2 457 576</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	35 663	2 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 700 714	-1 394 060
Summa finansiella poster		-1 665 051	-1 391 227
<b>Årets resultat</b>		<b>751 417</b>	<b>1 066 349</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	132 514 475	132 800 751
Inventarier och maskiner	Not 8	294 744	368 430
Pågående nyanläggningar	Not 9	299 750	885 188
		<u>133 108 969</u>	<u>134 054 369</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>133 109 469</u>	<u>134 054 869</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		54 859	9 154
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 286 331	3 720 520
Övriga fordringar	Not 11	76	10 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 242 871	372 483
		<u>2 584 137</u>	<u>4 112 836</u>
Kassa och bank	Not 13	7 682 572	6 890 056
Summa omsättningstillgångar		<u>10 266 709</u>	<u>11 002 892</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>143 376 178</u></b>	<b><u>145 057 760</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	15 744 588	15 744 588
Upplåtelseavgifter	1 826 535	1 826 535
Yttre underhållsfond	2 447 752	915 520
	<u>20 018 875</u>	<u>18 486 643</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 908 525	-5 442 643
Årets resultat	751 417	1 066 349
	<u>-5 157 108</u>	<u>-4 376 293</u>
Summa eget kapital	<u>14 861 767</u>	<u>14 110 350</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>87 231 496</u>	<u>64 985 883</u>
	87 231 496	64 985 883
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 36 477 439	61 274 260
Leverantörsskulder	845 080	903 711
Skatteskulder	24 499	33 378
Fond för inre underhåll	1 891 561	1 888 251
Övriga skulder	Not 16 38 082	23 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 006 253</u>	<u>1 838 002</u>
	41 282 915	65 961 528
Summa skulder	128 514 411	130 947 411
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>143 376 178</u></b>	<b><u>145 057 760</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	751 417	1 066 349
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 439 969	3 235 109
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 191 386	4 301 458
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-905 490	-9 451
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	118 208	260 880
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 404 104	4 552 887
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 494 569	-885 188
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 494 569	-885 188
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 551 208	-1 243 310
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 551 208	-1 243 310
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 641 673</b>	<b>2 424 389</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 610 576</b>	<b>8 186 187</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 968 902</b>	<b>10 610 576</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet och 8 874 kronor för småhus.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 70 487 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	13 970 484	13 831 836
Hyror	876 352	881 986
Övriga intäkter	168 437	119 424
Bruttoomsättning	<u>15 015 273</u>	<u>14 833 246</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-92 634	-86 185
Hyresförluster	-300	0
Avsatt till inre fond	-229 450	-229 450
	<b>14 692 889</b>	<b>14 517 611</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 629 292	1 935 005
Reparationer	1 102 148	1 181 745
El	810 705	543 311
Uppvärmning	1 467 408	1 293 145
Vatten	558 697	590 510
Sophämtning	381 931	329 009
Fastighetsförsäkring	340 280	365 567
Kabel-TV och bredband	66 603	66 544
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	516 625	501 405
Förvaltningsarvoden	586 894	581 200
Övriga driftkostnader	21 736	42 671
	<b>7 482 319</b>	<b>7 430 113</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	30 528	7 650
Förbrukningsinventarier och varuinköp	295 247	38 031
Administrationskostnader	91 652	152 525
Extern revision	22 125	26 250
Konsultkostnader	8 369	0
Medlemsavgifter	55 555	55 555
	<b>503 476</b>	<b>280 012</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	336 258	155 539
Revisionsarvode	10 000	9 500
Övriga arvoden	147 330	332 831
Sociala avgifter	62 256	90 720
Övriga personalkostnader	5 343	6 333
	<b>561 187</b>	<b>594 924</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 892	1 726
Övriga ränteintäkter	33 771	1 107
	<b>35 663</b>	<b>2 833</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 697 792	1 391 541
Övriga räntekostnader	2 922	2 519
	<b>1 700 714</b>	<b>1 394 060</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	165 554 202	165 554 202
Anskaffningsvärde mark	858 000	858 000
Anskaffningsvärde Markanläggning	444 763	444 763
Årets investeringar	3 080 007	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 936 972</b>	<b>166 856 965</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-34 056 214	-30 894 792
Årets avskrivningar	-3 366 283	-3 161 422
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 422 497</b>	<b>-34 056 214</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>132 514 475</b>	<b>132 800 751</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	170 704 000	137 704 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 967 000	2 035 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	72 026 000	59 226 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 401 000	5 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>250 098 000</b>	<b>204 365 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	736 860	736 860
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>736 860</b>	<b>736 860</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-368 430	-294 744
Årets avskrivningar	-73 686	-73 686
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-442 116</b>	<b>-368 430</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>294 744</b>	<b>368 430</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	885 188	0
Årets investeringar	-585 438	885 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>299 750</b>	<b>885 188</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	76	10 679
	<b>76</b>	<b>10 679</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

#### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	1 242 871	372 483
	<b>1 242 871</b>	<b>372 483</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

#### Not 13 Kassa och bank

SBAB	6 032 647	0
Resursbank	86 877	86 082
Swedbank	1 563 048	6 803 974
	<b>7 682 572</b>	<b>6 890 056</b>

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	61558012	3,19%	2023-05-22	14 035 488	200 000
SBAB	61560149	2,50%	2025-04-16	8 294 600	433 786
SBAB	11965180	0,72%	2023-05-09	17 750 000	100 000
SBAB	22258389	0,68%	2023-05-09	3 875 000	100 000
SBAB	22258478	3,75%	2025-11-12	7 875 000	100 000
SBAB	22258486	1,27%	2024-05-10	25 875 000	100 000
SBAB	22258524	3,83%	2026-11-12	29 775 000	100 000
SBAB	27653553	0,55%	2024-05-15	7 828 847	43 165
SBAB	30796780	1,12%	2027-05-10	8 400 000	40 000
				123 708 935	1 216 951

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	36 477 439	117 624 180
---	------------	-------------

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **87 231 496**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	128 516 000	128 516 000
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	36 477 439	61 274 260
	<b>36 477 439</b>	<b>61 274 260</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>		
Momsskuld	13 085	0
Källskatt	24 997	23 925
	<b>38 082</b>	<b>23 925</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	357 429	181 606
Förutbetalda hyror och avgifter	1 274 680	1 288 331
Övriga upplupna kostnader	374 144	368 065
	<b>2 006 253</b>	<b>1 838 002</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

#### Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rönnen i Märsta för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2022 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-24 kl. 12:35:32



**LEIF ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 09:08:42



**KLAS-GÖRAN WASS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 02:03:39



**LAGE ECKESKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 12:07:03



**LARS ASPLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 15:13:36



**RAINER NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 12:08:21



**BARBRO PLANBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 20:57:30



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 14:57:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-25 kl. 21:00:02



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 14:58:24



# 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.