

Årsredovisning för

# **HSB Brf Rönne i Märsta**

716417-8936

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Rönne i Märsta, 716417-8936, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

## Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Märsta 1:214, 1:215 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1989-1990. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 39 546 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 193 647 tkr, varav byggnadsvärdet är 135 823 tkr och markvärdet 57 824 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

På fastigheterna finns 7 bostadshus med tillsammans 8 trapphus. Bostadshusen har adresserna Vänortsringen 2-4 och 7-17. Det finns också 22 radhus med adresserna Vänortsringen 6 - 48.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum den 21 maj 2019.

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori                            | Antal objekt        | Totalyta     |
|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| Bostäder                            | 187 varav 22 radhus | 15 241       |
| Lokaler (ink förråd)                | 50                  |              |
| Garage                              | 87                  |              |
| P-platser, uthyrning till medlemmar | 89                  |              |
| Besöksparkering                     | 12                  |              |
| Bilplatser, uthyrt till SigtunaHem  | 10                  |              |
|                                     |                     | <hr/> 15 241 |

## Förvaltning

HSB Norra Storstockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Rönne. Ann-Sofie Westlinder har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har deltagit i styrelsekonferens för förtroendevalda och styrelsekonferens med HSB Norra Stor-Stockholm.

Ordinarie styrelseledamöter

Bengt Andersson

Rainer Nyberg

Lage Eckeskog

Ulla-Britt Larsson

Leif Eriksson

Lars Asplund

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare, organisatör för studie- och fritidsverksamhet  
vice sekreterare

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Ivonne Andersson

Klas-Göran Wass

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Rainer Nyberg och Ulla-Britt Larsson samt suppleant Ivonne Andersson.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Andersson, Rainer Nyberg och Lage Eckeskog, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 247 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Fritidskommittén har bestått av styrelsen och Salva Hanna, Kiruth Balasuramianam.

*Aktiviteter 2019*

- Styrelsen har utgett infoblad vid 8 tillfällen till medlemmarna.
- Grillfest i februari och maj.
- Traditionellt luciakaffe i december

### Revisorer

Revisorer har varit Barbro Planberg med Bengt Lundgren som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Anders Andersson, Roger Ljungberg och Mariann Wall med Anders Andersson som sammankallande.

### HSB fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bengt Andersson

Lage Eckeskog

Ordinarie

Ordinarie

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                                                | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|----------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                                           | 14 524 | 17 337 | 14 286 | 14 203 | 14 270 |
| Årets resultat, tkr                                            | -5 725 | 1 579  | -4 156 | -742   | -1 958 |
| Fond för yttre underhåll, tkr                                  | 1 916  | -      | 5 519  | 6 911  | 7 000  |
| Belåning, kr/kvm totalyta                                      | 7 887  | 7 961  | 8 077  | 7 679  | 7 834  |
| Räntekänslighet*                                               | 9      | -      | -      | -      | -      |
| Soliditet, %***                                                | 10     | 13     | 12     | 15     | 15     |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm                                   | 894    | 893    | 893    | 893    | 893    |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 221    | -      | -      | -      | -      |

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

\*\*\*Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

### Förändring av eget kapital

|                                 | Insatser          | Upplåtelseavgift | Fond för<br>yttre underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat    |
|---------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 15 709 553        | 676 570          | -                           | 337 424                | 1 579 342         |
| Ny upplåtelse                   | 35 035            | 1 149 965        |                             |                        |                   |
| Vinstdisp. enl.<br>stämmobeslut |                   |                  | 1 915 807                   | -336 465               | -1 579 342        |
| Årets resultat                  |                   |                  |                             |                        | -5 724 593        |
|                                 | <b>15 744 588</b> | <b>1 826 535</b> | <b>1 915 807</b>            | <b>959</b>             | <b>-5 724 593</b> |

### Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde övertiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar, varav 2 fullmakter.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 86 490 kronor och för revisorerna 9 500 kronor. Det fasta arvodet följer det basbelopp som är vid årsstämma (2018 x 186%). Sammanträdesersättning till styrelsen var under året 500 kr/ tim dock längst 3 timmar, 75 % av detta till suppleanterna. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas. Valberedningens ersättning 7 000 kronor som fördelades enligt följande, 3 000 kr till ordförande och 2 000 kr per ledamot.

Arvode till de som arbetar extra i föreningen till 210 kr/tim. Lage Eckeskog får ersättning med 245 kr/tim, för att han håller med de verktyg som används.

## Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 16 protokollförda sammanträden.

## Ombyggnad och underhåll

### *Årets underhåll och investeringar 2019*

- Nya tak på radhusen V 6-48 och V 2-4, i samband med detta gjordes en delning av förråden som satt fast i radhusen men ej var pålade. Kostnaden för detta uppgick till 6,1 mkr. Resterande del av taken planeras bytas ut under 2020 till en beräknad kostnad om 7,4 mkr.
- Rått bekämpningsabonnemang.
- Renovering av staket vid parkeringsplatserna även breddning av p.ytorna och asfaltering
- Renoverat lekplats bakom 9-huset.
- Den nybyggda lägenheten i Vänortsringen 17 har fått ny ägare.  
Kostnad för projektet uppgick till 1,2 mkr. Ingår i anskaffningsvärdet för byggnad.
- Påbörjad exploatering av den gamla lokalen vid Vänortsringen 2C
- Komplettering av armaturer på garagen med ledlampor.
- Ny grovtvättstuga till städpersonalen byggts i Vänortsringen 9 i gamla soprummet
- Bastu i Vänortsringen 13 klar
- Vi har till stor del gjort arbetena i bastun och grovtvättstugan helt själva. Vissa snickeri och el -vvs har utförts av externa företag
- Renovering av grillplatsen, asfaltering och målning av bänkar och bord.
- Ledarmaturer har satt in i en del av källargångarna
- Nytt lås/boknings-system har införts under jan-feb i alla tvättstugor
- Nytt låssystem i entréerna med sk. taggar
- Vi har ett gäng boende som mot ersättning utför en hel del underhåll i fastigheterna och markytor.

## Överlåtelse

Av föreningens 187 bostadslägenheter har 16 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

## Budget för nästa räkenskapsår

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2019 med i genomsnitt 893 kr/kvm och år.

Ingen höjning för 2020 är planerad.

Senast månadsavgifterna höjdes var 1 januari 2015 med 2 %.

Däremot höjs garage och p.platser med ca 15% p.g.a detta större asfaltarbeten och nya räcken.

## Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar;

- Byte tak
- Markytor
- Lekplats/ utrustning
- Tvättutrustning
- Installationer
- Ombyggnad av lokal till lägenhet.

## Förslag till resultatdisposition

*Belopp i kr*

Till årsstämman förfogande står följande medel

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Tidigare års balanserade resultat | 959        |
| Årets resultat                    | -5 724 593 |
|                                   | <hr/>      |
|                                   | -5 723 634 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                                  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Att disponera                                                                    | -5 723 634 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 7 560 229  |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan                   | -5 644 422 |
|                                                                                  | <hr/>      |
| Balanserat resultat efter disposition                                            | -3 807 827 |

### Fond för yttre underhåll

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| Fond för yttre underhåll vid årets slut                  | 1 915 807  |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition          | -1 915 807 |
|                                                          | <hr/>      |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut | -          |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 14 523 745                        | 17 336 778                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -8 046 327                        | -11 093 831                       |
| Planerat underhåll                         | 4          | -7 560 229                        | -426 193                          |
| Övriga externa kostnader                   |            | -148 874                          | -9 810                            |
| Personalkostnader                          | 5          | -1 235 669                        | -466 706                          |
| Avskrivningar                              | 6          | -1 526 613                        | -1 502 162                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |            | <b>-18 517 712</b>                | <b>-13 498 702</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>-3 993 967</b>                 | <b>3 838 076</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 7          | 3 736                             | 584 530                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8          | -1 734 362                        | -2 843 264                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-1 730 626</b>                 | <b>-2 258 734</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-5 724 593</b>                 | <b>1 579 342</b>                  |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                                    | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>                                 |     |                    |                    |
| Byggnader och ombyggnader                                                      | 9   | 131 291 004        | 131 473 522        |
| Mark                                                                           |     | 858 000            | 858 000            |
| Markanläggningar                                                               | 10  | 355 811            | 400 287            |
| Inventarier                                                                    | 11  | 515 802            | 589 488            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12  | -                  | 496 369            |
|                                                                                |     | <u>133 020 617</u> | <u>133 817 666</u> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>                                |     |                    |                    |
| Långfristiga värdepappersinnehav                                               | 13  | 500                | 500                |
| Summa finansiella anläggningstillgångar                                        |     | <u>500</u>         | <u>500</u>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | <u>133 021 117</u> | <u>133 818 166</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>                                          |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                                                 |     | 5 427              | 30 705             |
| Avräkningskonto HSB                                                            |     | 1 319 823          | 844 982            |
| Övriga fordringar                                                              | 14  | 6 119              | 126 975            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 15  | 272 445            | 16 651             |
|                                                                                |     | <u>1 603 814</u>   | <u>1 019 313</u>   |
| Kassa och bank                                                                 | 16  | 4 412 532          | 8 138 642          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | <u>6 016 346</u>   | <u>9 157 955</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |     | <u>139 037 463</u> | <u>142 976 121</u> |



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 17 571 123         | 16 386 123         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 915 807          | -                  |
|                                              |     | <u>19 486 930</u>  | <u>16 386 123</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | 959                | 337 424            |
| Årets resultat                               |     | -5 724 593         | 1 579 342          |
|                                              |     | <u>-5 723 634</u>  | <u>1 916 766</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>13 763 296</u>  | <u>18 302 889</u>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 119 053 112        | 120 218 757        |
|                                              |     | <u>119 053 112</u> | <u>120 218 757</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 18  | 1 152 623          | 1 124 418          |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 165 054          | 406 729            |
| Skatteskulder                                |     | 41 667             | 43 496             |
| Övriga skulder                               | 19  | 1 828 886          | 1 709 227          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20  | 2 032 825          | 1 170 605          |
|                                              |     | <u>6 221 055</u>   | <u>4 454 475</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>139 037 463</u> | <u>142 976 121</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                           | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                              |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                            | -5 724 593                        | 1 579 342                         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                                   |                                   |
| Avskrivningar                                                                | 1 526 613                         | 1 502 162                         |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -4 197 980                        | 3 081 504                         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                 | -109 660                          | 430 663                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                    | 1 738 375                         | -731 826                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              | <b>-2 569 265</b>                 | <b>2 780 341</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                              |                                   |                                   |
| Investeringar i markanläggningar                                             | -                                 | -444 762                          |
| Investeringar i fastigheter                                                  | -729 564                          | -496 369                          |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                          | -                                 | 90 500                            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                              | <b>-729 564</b>                   | <b>-850 631</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                             |                                   |                                   |
| Sålda lägenheter                                                             | 1 185 000                         | -                                 |
| Amortering av långfristiga skulder                                           | -1 137 440                        | -1 803 551                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                             | <b>47 560</b>                     | <b>-1 803 551</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                      | <b>-3 251 269</b>                 | <b>126 159</b>                    |
| Likvida medel vid årets början                                               | 8 983 624                         | 8 857 465                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                          | <b>5 732 355</b>                  | <b>8 983 624</b>                  |
| <b>Likvida medel</b>                                                         |                                   |                                   |
|                                                                              | <i>2019-12-31</i>                 | <i>2018-12-31</i>                 |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>                        |                                   |                                   |
| Avräkning HSB                                                                | 1 319 823                         | 844 982                           |
| Kassa och bank                                                               | 4 412 532                         | 8 138 642                         |
|                                                                              | <b>5 732 355</b>                  | <b>8 983 624</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10.  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

| <b>Anläggningstillgångar</b> | <b>Avskr.plan</b> | <b>%</b> | <b>Slutår</b> |
|------------------------------|-------------------|----------|---------------|
| Byggnader                    | Linjär            | 0,87     | 2112          |
| Markanläggningar             | Linjär            | 10       | 2027          |
| Inventarier                  | Linjär            | 10       | 2026          |

#### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 23 751 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 70 487 tkr.  
Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377/8 049 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2019              | 2018              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder                   | 13 631 591        | 13 612 206        |
| Årsavgifter lokaler                    | 50 940            | 50 940            |
| Hysesintäkter lokaler                  | 159 157           | 206 570           |
| Hysesintäkter garage och p-platser     | 569 898           | 499 420           |
| Försäkringsersättning                  | 241 720           | 3 134 985         |
| Övriga intäkter                        | 99 892            | 62 111            |
|                                        | <b>14 753 198</b> | <b>17 566 232</b> |
| Avsättning för fond för inre underhåll | -229 453          | -229 454          |
|                                        | <b>14 523 745</b> | <b>17 336 778</b> |

7

### Not 3 Drift

|                       | 2019             | 2018              |
|-----------------------|------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel     | 1 272 081        | 1 269 537         |
| Löpande underhåll     | 1 393 803        | 5 519 535         |
| El                    | 478 781          | 465 674           |
| Uppvärmning           | 1 328 521        | 1 316 714         |
| Vatten                | 489 624          | 474 078           |
| Sophämtning           | 269 066          | 291 314           |
| Fastighetsförsäkring  | 264 308          | 204 903           |
| Städning              | 64 239           | 21 250            |
| Förvaltningskostnader | 665 072          | 565 456           |
| Extern revision       | 16 500           | 23 288            |
| Kabel-TV              | 66 556           | 83 279            |
| Bredband              | 1 184            | 1 298             |
| Fastighetsskatt       | 470 296          | 463 058           |
| Vinterskötsel         | 118 859          | 71 469            |
| Övrig drift           | 1 147 437        | 322 978           |
|                       | <b>8 046 327</b> | <b>11 093 831</b> |

### Not 4 Planerat underhåll

|                                       | 2019             | 2018           |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Utfört underhåll bostäder             | -                | 8 399          |
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 88 345           | -              |
| Utfört underhåll installationer       | 628 408          | 342 398        |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt   | 6 124 446        | 75 396         |
| Utfört underhåll mark                 | 145 157          | -              |
| Utfört underhåll garage och parkering | 573 184          | -              |
| Utfört underhåll övrigt               | 689              | -              |
|                                       | <b>7 560 229</b> | <b>426 193</b> |

### Not 5 Personalkostnader

|                                                     | 2019             | 2018           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Föreningen har inte haft några anställda under året |                  |                |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut                  | 86 490           | 136 601        |
| Mötesarvode                                         | 128 550          | 10 652         |
| Ersättning för förlorad arbetsförtjänst             | 11 140           | 8 028          |
| Arvode föreningsvald revisor                        | 6 200            | 5 500          |
| Övriga arvoden och ersättningar                     | 629 007          | 178 495        |
| Bilersättningar                                     | 3 059            | 1 332          |
| Utbildning och konferenser                          | 45 434           | 62 750         |
| Sociala kostnader                                   | 136 836          | 63 348         |
| Medlemsaktiviteter                                  | 6 392            | -              |
| Uttagsskatt                                         | 182 561          | -              |
|                                                     | <b>1 235 669</b> | <b>466 706</b> |

### Not 6 Avskrivningar

|                  | 2019             | 2018             |
|------------------|------------------|------------------|
| Byggnader        | 1 408 451        | 1 384 000        |
| Inventarier      | 73 686           | 73 686           |
| Markanläggningar | 44 476           | 44 476           |
|                  | <b>1 526 613</b> | <b>1 502 162</b> |

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2019         | 2018           |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Ränteintäkter bankkonto           | 508          | 505            |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 1 909        | 233            |
| Övriga ränteintäkter              | 1 319        | 583 792        |
|                                   | <b>3 736</b> | <b>584 530</b> |

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                         | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 1 729 917        | 2 204 565        |
| Övriga räntekostnader                   | 4 445            | 638 699          |
|                                         | <b>1 734 362</b> | <b>2 843 264</b> |

## Not 9 Byggnader och ombyggnader

|                                                       | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>              |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | 158 377 767        | 158 377 767        |
| -Årets anskaffningar                                  | 1 225 933          | -                  |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>159 603 700</b> | <b>158 377 767</b> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | -26 904 245        | -25 520 245        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -1 408 451         | -1 384 000         |
|                                                       | <b>-28 312 696</b> | <b>-26 904 245</b> |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>  | <b>131 291 004</b> | <b>131 473 522</b> |
| <i>Taxeringsvärde</i>                                 |                    |                    |
| Byggnader - bostäder                                  | 133 788 000        | 109 788 000        |
| Byggnader - lokaler                                   | 2 035 000          | 2 705 000          |
|                                                       | <b>135 823 000</b> | <b>112 493 000</b> |
| Mark - bostäder                                       | 52 424 000         | 46 624 000         |
| Mark - lokaler                                        | 5 400 000          | 4 063 000          |
|                                                       | <b>57 824 000</b>  | <b>50 687 000</b>  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                           | <b>193 647 000</b> | <b>163 180 000</b> |

## Not 10 Markanläggningar

|                                                          | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>                  |                |                |
| -Vid årets början                                        | 444 763        | 444 763        |
|                                                          | <b>444 763</b> | <b>444 763</b> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>           |                |                |
| -Vid årets början                                        | -44 476        | -              |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -44 476        | -44 476        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>355 811</b> | <b>400 287</b> |

4

## Not 11 Inventarier

|                                                          | 2019-12-31      | 2018-12-31      |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>                  |                 |                 |
| -Vid årets början                                        | 736 860         | 736 860         |
|                                                          | <u>736 860</u>  | <u>736 860</u>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>           |                 |                 |
| -Vid årets början                                        | -147 372        | -73 686         |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -73 686         | -73 686         |
|                                                          | <u>-221 058</u> | <u>-147 372</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>515 802</b>  | <b>589 488</b>  |

## Not 12 Pågående nyanläggningar

|                                       | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                      | 496 369        | -              |
| Årets anskaffningar                   | 840 814        | 496 369        |
| Omklassificeringar                    | -1 337 183     | -              |
|                                       | <u>-99 999</u> | <u>496 369</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>-</b>       | <b>496 369</b> |

## Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

|                   | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Aktier och fonder | 500        | 500        |
|                   | <u>500</u> | <u>500</u> |

## Not 14 Övriga fordringar

|                                | 2019-12-31   | 2018-12-31     |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| Skattekonto                    | 6 119        | 6 119          |
| Övriga kortfristiga fordringar | -            | 120 856        |
|                                | <u>6 119</u> | <u>126 975</u> |

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2019-12-31     | 2018-12-31    |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Kabel-tv och bredband | 16 627         | 16 651        |
| Fastighetsförsäkring  | 255 818        | -             |
|                       | <u>272 445</u> | <u>16 651</u> |

## Not 16 Kassa och bank

|             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-------------|------------------|------------------|
| Resurs Bank | 85 097           | 84 590           |
| Swedbank    | 3 186 284        | 8 054 052        |
| Swedbank    | 1 141 151        | -                |
|             | <u>4 412 532</u> | <u>8 138 642</u> |

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--------------|-------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| SBAB         | 11965180    | 1,64  | 2020-06-12 | 18 050 000         | 18 150 000         |
| SBAB         | 22258389    | 0,96  | 2020-06-17 | 4 175 000          | 4 275 000          |
| SBAB         | 22258478    | 1,65  | 2022-05-20 | 8 175 000          | 8 275 000          |
| SBAB         | 22258486    | 1,27  | 2024-05-10 | 26 175 000         | 26 275 000         |
| SBAB         | 22258524    | 1,37  | 2021-06-11 | 30 075 000         | 30 175 000         |
| SBAB         | 27653553    | 0,77  | 2021-05-10 | 7 947 654          | 7 978 454          |
| SBAB         | 61558012    | 1,65  | 2022-05-20 | 14 635 488         | 14 835 488         |
| SBAB         | 61560149    | 0,87  | 2022-05-10 | 9 446 963          | 9 774 107          |
| SBAB         | 61549005    | 0,50  | 2020-04-20 | 1 525 630          | 1 605 126          |
|              |             |       |            | <u>120 205 735</u> | <u>121 343 175</u> |

Nästa års beräknade amortering -1 152 623 -1 124 418

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 119 053 112 120 218 757**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 114 442 620 115 721 085

### Fastighetsinteckningar

|                                                | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Uttag pantbrev i fastighet                     | 123 510 000        | 123 510 000        |
| Varav obelånade                                | -                  | -                  |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | <u>123 510 000</u> | <u>123 510 000</u> |

### Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                       | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | 1 152 623        | 1 124 418        |
|                                                                       | <u>1 152 623</u> | <u>1 124 418</u> |

### Not 19 Övriga skulder

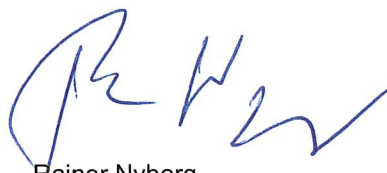
|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Källskatt                   | -                | 58 254           |
| Arbetsgivaravgift           | -                | 40 383           |
| Mervärdesskatt              | 182 560          | -                |
| Inre fond                   | 1 646 326        | 1 533 729        |
| Övriga kortfristiga skulder | -                | 76 861           |
|                             | <u>1 828 886</u> | <u>1 709 227</u> |

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 1 151 203        | 533 695          |
| Upplupna räntekostnader                             | 220 297          | 244 780          |
| Upplupen el                                         | 71 641           | 45 950           |
| Upplupen värme                                      | -                | 164 057          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 589 684          | 182 123          |
|                                                     | <u>2 032 825</u> | <u>1 170 605</u> |

Märsta 2020-<sup>04 22</sup>.....

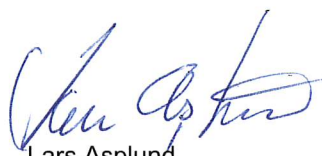
  
Bengt Andersson

  
Rainer Nyberg

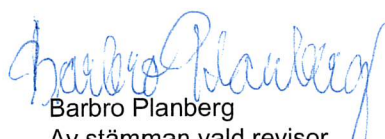
  
Lage Eckeskog

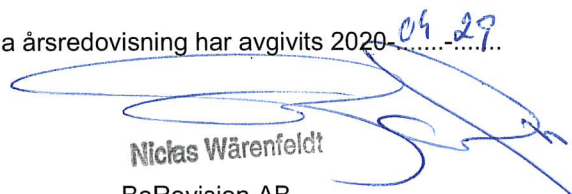
  
Ulla-Britt Larsson

  
Leif Eriksson

  
Lars Asplund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-<sup>04 27</sup>.....

  
Barbro Planberg  
Av stämman vald revisor

  
Nicklas Wärenfeldt  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor



# 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 år 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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. 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

### Uttalande och uttalande med reservation

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rönne i Märsta för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen men varken till- eller avstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande och uttalande med reservation

Enligt beslut vid ordinarie stämman 2019-05-07 utgår utöver fast arvode till styrelsens ledamöter även ersättning för nedlagd tid utöver styrelseuppdraget. Då det av stämmaprotokollet inte framgår stämmans avsikt eller förväntad omfattning av motsvarande extra ersättning kan vi inte bedöma om styrelsen har erhållit ersättning utöver stämmans mandat. I årsredovisningen anges att aktuella ersättning har utgått med 629 tkr. Det framgår inte till vilken del erhållna ersättningar avser administrativa tjänster respektive fastighetsförvaltning. När styrelsen beslutar om extra ersättning till sig själv bör aktuella jävsförhållanden beaktas särskilt.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Märsta den 29/4-2020

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Barbro Planberg

Av föreningen vald revisor