

**Brf Rönby**  
**Org nr 778000-7410**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och därtill hörande utrymmen under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-26 och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
David Helsing	Ordförande	2024	
Annika Sandblad	Ledamot	2024	Avgått
Anna-Lena Jäderberg	Ledamot	2023	Avgått
Evelina Rosenqvist	Suppleant	2023	Avgått
Agneta Tillbom	Suppleant	2023	

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2022-11-15 och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
David Helsing	Ordförande	2024	
Anders Lie	Ledamot	2023	
Anna Örnarfors	Ledamot	2023	
Annika Sandblad	Ledamot	2024	Avgått
Anna-Lena Jäderberg	Ledamot	2023	Avgått
Agneta Tillbom	Suppleant	2023	
Maria Kaijso	Suppleant	2023	

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande.

Brf Rönaby har under året hållit två extra föreningsstämmor; 2022-05-17 samt 2022-11-15. Föreningen har även hållit en extra föreningsstämma per 2023-02-15. Se mer under rubriken; *Väsentliga händelser*.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes KPMG.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Föreningsstämman reserverade 3,5 prisbasbelopp (3,5 \* 48 300 kr) i fast arvode till styrelsen. Dessutom reserverades 250 kr/timme för arbete som inte ingår i det ordinarie styrelsearbetet samt 200 kr/timme för valberedningens arbete.

Till valberedning valdes vid ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie stämma Elisabet Bergh (sammankallande) och Sabine Heinmüller.

Föreningen är hälftendelägare i samfällighetsföreningen Rönnen. Rönnen har bl a till uppgift att förvalta och underhålla garage, undercentral för fjärrvärme och gemensamma markanläggningar. Dessutom svarar Rönnen för leverans av värme och vatten. Föreningens löpande kostnad för samf Rönnen år 2022 uppgår till 2 932 291 kr, utöver detta så tillkommer kostnader för investeringar som aktiveras i Brf Rönaby.

Till föreningens representanter i Rönnen valdes vi ordinarie stämma 2022-04-26; Oscar Bernström (1 år t.o.m. 2023) och Christina Korell (2 år t.o.m. 2024) som ledamöter samt Annika Sandblad (1 år t.o.m. 2024) som suppleant. Christina och Annika har avgått och därmed hölls per 2023-02-15 en extrastämma där två nya representanter till Rönnen valdes; Lars-Åke Johansson som ledamot (2 år t.o.m. 2024) samt Anders Lie som suppelant (1 år t.o.m. 2023). I styrelsen för Rönnen sitter därmed följande representanter från Brf Rönaby; Oscar Bernström och Lars-Åke Johansson som ledamöter samt Anders Lie som suppleant.

Föreningen äger fastigheterna Rönaby 3, 4, 5, 12, 13 och 14. Föreningens adress är Släggkastargatan 3-8. Det är 6 st bostadshus, vardera innehållande 51 lägenheter fördelade enligt följande:

1 st 1 rum och kokvrå

8 st 2 rum och kokvrå

8 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

Total boyta 22 195,8 m<sup>2</sup>.

Nybyggnadsår resp värdeår 1972. Samtliga 306 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 30 bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Styrelseansvar och skadedjursavtal ingår i fastighetsförsäkringen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årsavgifterna i föreningen höjdes från och med 2022-01-01 med 3 %.

Föreningen har under räkenskapsåret hållit två extra föreningsstämmor per 2022-05-17 samt 2022-11-15. Samt en extra föreningsstämma efter räkenskapsårets slut, se mer not 2.

Extra stämma per 2022-05-17 hölls för att besluta kring motion 11-14 som bordlades vid ordinarie stämma 2022-04-26. Extra stämma per 2022-11-15 hölls för val av fler ledamöter och suppleanter till styrelsen i Brf Rönaby.

Till Rönrens ordinarie föreningsstämma den 24 maj var Linnéa Söderkvist vald till ordinarie ombud. Anders Lie vald som ersättare, representerade Brf Rönaby. Vid Rönrens extrastämma, budgetstämma, den 28 november företräddes av Anders Lie som ordinarie ombud och Annika Sandblad som ersättare, representerade Brf Rönaby.

Periodiskt underhåll under året;

- Byte av de läsbara säkerhetsfönstren mot taket, 6 st, utfört under januari.
- Stamspolning, utfört under januari/februari 2022
- Stor renovering avloppsrör under källargolvet, hus 4
- Armatyrbyte entréplan och vån 2 för våra hus, utfört under december.

Ovanstående kostnader har hanterats som periodiskt underhåll, se not 7.

*Fortsättning; Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Investeringar under året;

- Hissbyte hus 3 och 4. Vi har fått hissbidrag för våra nya hissar i hus 6 och 8. Totalt 800 000 kr  
Kostnaden för hissbyte som efter bidrag belastat föreningen skrivs av på 40 år.
- Ventilationsbyte hus 5, kostnaden skrivs av på 25 år.

I samband med investeringar och underhåll av fastigheten har föreningen under året tagit upp nya lån.

Föreningen har under året mottagit ett nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet gällande för åren 2022-2024, se not 9. Taxeringsvärdet påverkar föreningens kostnad för fastighetsavgift/fastighetsskatt samt ytor ligger till grund för beräkning av vissa nyckeltal. Totalyta enligt taxeringsbeskedet uppgår till 23 321 kvm.

I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen om en avgiftsökning med 5 % från och med 2023-01-01.

### Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	16 634 873	16 130 672	16 038 449	15 893 968
Resultat efter finansiella poster	kr	874 837	1 250 893	1 961 495	1 602 179
Soliditet	%	15	15	14	12
Likviditet	%	161	155	133	76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	693	673	667	663
Skuldsättning per kvm	kr	2 645	2 530	2 391	2 365
Energikostnad per kvm	kr	178	169	162	161
Räntekänslighet	%	4,5	4,5	4,3	4,2
Sparande per kvm	kr	134	146	152	145

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	680 760	0	3 712 710	6 160 626	1 250 893
Reservering till yttre fond			1 088 000	-1 088 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 155 765	1 155 765	
Balansering av föregående års resultat				1 250 893	-1 250 893
Årets resultat					874 837
Belopp vid årets utgång	680 760	0	3 644 945	7 479 284	874 837

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	7 479 284
Årets resultat	874 837
	<hr/>
	8 354 121

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 088 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 089 467
I ny räkning balanseras	8 355 588
	<hr/>
	8 354 121

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	874 837
Dispositioner	1 467
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	876 304

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 643 478
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	16 634 873	16 130 672
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 634 873</b>	<b>16 130 672</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-10 963 564	-10 112 701
Övriga externa kostnader	5	-621 086	-620 114
Arvoden och personalkostnader	6	-258 258	-260 998
Periodiskt underhåll	7	-1 089 467	-1 155 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 575 272	-1 449 283
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 507 647</b>	<b>-13 598 861</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 127 226</b>	<b>2 531 811</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	387 947	334 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 640 336	-1 614 920
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 252 389</b>	<b>-1 280 918</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>874 837</b>	<b>1 250 893</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>874 837</b>	<b>1 250 893</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		874 837	1 250 893
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 089 467	1 155 765
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 088 000	-1 088 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>876 304</b>	<b>1 318 658</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	77 962 611	74 126 140
Inventarier, verktyg och installationer	10	276 719	412 453
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>78 239 330</u>	<u>74 538 593</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		30 600	30 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 600</u>	<u>30 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 269 930</b>	<b>74 569 193</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 106	80 102
Övriga fordringar	11	1 555 999	1 206 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		909 715	326 991
Klientmedel i SHB		4 036 917	5 228 417
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 510 737</u>	<u>6 842 384</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 510 737</b>	<b>6 842 384</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>84 780 667</b>	<b>81 411 577</b>

Brf Rönaby 778000-7410			8(17)
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</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		680 760	680 760
Fond för yttre underhåll		3 644 945	3 712 710
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 325 705</u>	<u>4 393 470</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 479 284	6 160 626
Årets resultat		874 837	1 250 893
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>8 354 121</u>	<u>7 411 519</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 679 826</b>	<b>11 804 989</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	62 219 356	56 944 765
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>62 219 356</b></u>	<u><b>56 944 765</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 405 869	9 652 136
Leverantörsskulder		349 056	919 834
Skatteskulder		32 904	37 956
Övriga skulder	14	63 377	69 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 030 279	1 982 686
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>9 881 485</b></u>	<u><b>12 661 823</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>84 780 667</b>	<b>81 411 577</b>



**Kassaflödesanalys**

	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	2 127 226	2 531 810
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</u>		
Avskrivningar	1 575 272	1 449 283
Erhållen ränta	20 747	28 002
Erhållna utdelningar	367 200	306 000
Erlagd ränta	-1 640 336	-1 614 919
	<b>2 450 109</b>	<b>2 700 176</b>
Ökning/minskning kundfordringar	80 042	222
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-939 895	-118 469
Ökning/minskning leverantörsskulder	-570 778	624 088
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	36 706	320 401
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 056 184</b>	<b>3 526 418</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 276 009	-4 925 000
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-27 713
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 276 009</b>	<b>-4 952 713</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	4 500 000	5 000 000
Amortering av skuld	-1 471 676	-1 339 176
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 028 324</b>	<b>3 660 824</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 191 501</b>	<b>2 234 529</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 228 417</b>	<b>2 993 888</b>
<b>Öresavrundning</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 036 917</b>	<b>5 228 417</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. 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. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,01 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

#### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har per 2023-02-15 en extrastämma där två nya representanter till Rönnen valdes; Lars-Åke Johansson som ledamot (2 år t.o.m. 2024) samt Anders Lie som suppleant (1 år t.o.m. 2023) efter att tidigare valda styrelsemedlemmar i Rönnen som representerade Rönnen avgått. I styrelsen för Rönnen sitter därmed följande representanter från Brf Rönaby; Oscar Bernström och Lars-Åke Johansson som ledamöter samt Anders Lie som suppleant. Dessa valdes in på samf. Rönnsens extrastämma 2023-02-16 där Brf Rönaby enligt stämmobeslut representerades av Sylvia Müller. Som ersättande representant valdes Britt-Marie Hellman.

Ventilationsbyte hus 3

Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med 2023-01-01.

Styrelsen ska även arbeta med;

OVK-besiktning

Översyn och åtgärder av skyddsrummen

Utreda förutsättningar för montering av solceller samt IMD

Fortsätta arbetet med ändring av anläggningsbeslutet, i samverkan

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	15 391 836	14 943 528
Hyror parkering	1 226 471	1 177 208
Elavgifter	300	0
Övriga hyresintäkter	2 160	5 400
Övriga hyrestillägg	600	1 800
Övriga intäkter	1 141	2 736
Återvunna hyresfordringar	12 365	0
Brutto	16 634 873	16 130 672
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>16 634 873</u></b>	<b><u>16 130 672</u></b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	703 579	682 557
Reparationer, löpande underhåll	1 031 623	911 722
Elavgifter	1 912 637	1 569 655
Uppvärmning	2 142 500	2 250 813
Vatten och avlopp	634 923	620 029
Renhållning	490 529	448 389
Försäkringar	225 931	213 163
Avgift till gemensamhetsanläggning	2 932 291	2 588 259
Kabel-TV / Internet	297 286	223 838
Övriga fastighetskostnader	79 430	119 122
Fastighetsavgift/fastighetskatt	512 834	485 154
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>10 963 564</u></b>	<b><u>10 112 701</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	749	12 579
Kontorsmaterial	11 288	0
Kommunikation	83 854	62 292
Porto	390	90
Förlust hyres-/kundfordringar	80 042	1 971
Revision	48 538	17 300
Föreningsmöten	37 563	5 232
Ekonomisk och administrativ förvaltning	269 635	256 140
Övriga förvaltningskostnader	46 668	152 625
Konsultarvoden	38 559	109 579
Medlems- och föreningsavgifter	3 800	2 307
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>621 086</u></b>	<b><u>620 115</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	169 050	166 599
Arvode övrigt	38 767	47 100
Sociala kostnader	50 441	47 299
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>258 258</u></b>	<b><u>260 998</u></b>

**Not 7 Periodiskt underhåll**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Byte av armaturer trapphus	116 125	0
Byte kanalfläktar	20 000	0
Stamspolning	554 429	0
Åtgärder VVS-installationer, källare	185 610	0
Målning miljöbodas	134 322	0
Byte säkerhetsfönster mot tak, 6 st	78 981	0
Migration av ducar	0	463 375
Pumpar för radiatorer	0	247 500
Taktvätt	0	140 000
Dörr elcentral	0	38 033
VVS-arbeten	0	44 396
Kabelschakt	0	34 564
Armbågskontakt	0	13 219
Kortläsare	0	145 678
Dagvattenrör	0	29 000
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>1 089 467</u></b>	<b><u>1 155 765</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	20 151	27 748
Övriga ränteintäkter	596	254
Utdelning MBF	367 200	306 000
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>387 947</u></b>	<b><u>334 002</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 253 058	61 328 058
Aktivering; Ventilation	1 272 500	0
Aktivering; Hissar	4 003 509	4 925 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 529 067	66 253 058
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 461 968	-25 148 418
Årets avskrivningar	-1 439 538	-1 313 550
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 901 506	-26 461 968
Utgående planenligt värde	<u>43 627 561</u>	<u>39 791 090</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 335 050	34 335 050
Utgående planenligt värde	34 335 050	34 335 050
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>77 962 611</u></b>	<b><u>74 126 140</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	139 802 000	118 870 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	41 000 000
	<hr/>	<hr/>
	183 802 000	159 870 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	179 000 000	156 000 000
Lokaler	4 802 000	3 870 000
	<hr/>	<hr/>
	183 802 000	159 870 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 647 991	1 620 278
Årets anskaffningar; Mangel	0	27 713
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 647 991	1 647 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 235 538	-1 099 805
Årets avskrivningar	-135 734	-135 733
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 371 272	-1 235 538
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>276 719</u></b>	<b><u>412 453</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	55	16
Samf Rönnen	1 552 355	1 203 269
Övriga fordringar	3 589	3 589
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>1 555 999</u></b>	<b><u>1 206 874</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,92	2023-04-29	925 000 kr
Stadshypotek	4,35	2023-09-29	4 423 537 kr
Stadshypotek	1,59	2023-10-29	182 280 kr
Stadshypotek	2,42	2023-11-30	547 200 kr
Stadshypotek	2,21	2024-04-29	990 000 kr
Stadshypotek	1,10	2024-05-31	1 821 086 kr
Stadshypotek	1,74	2024-09-29	1 596 770 kr
Stadshypotek	0,93	2024-09-29	735 000 kr
Stadshypotek	0,86	2024-10-29	256 200 kr
Stadshypotek	2,99	2024-10-29	362 880 kr
Stadshypotek	2,99	2024-10-29	278 880 kr
Stadshypotek	2,41	2025-02-28	1 504 256 kr
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	925 000 kr
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	925 000 kr
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	925 000 kr
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	925 000 kr
Stadshypotek	2,71	2025-08-31	1 397 089 kr
Stadshypotek	2,73	2026-01-29	441 503 kr
Stadshypotek	2,73	2026-01-29	308 448 kr
Stadshypotek	2,35	2026-06-29	1 263 082 kr
Stadshypotek	1,07	2026-08-31	1 196 621 kr
Stadshypotek	2,13	2026-08-31	1 040 708 kr
Stadshypotek	3,96	2026-10-29	347 760 kr
Stadshypotek	2,44	2026-11-30	680 000 kr
Stadshypotek	2,44	2026-11-30	680 000 kr
Stadshypotek	2,50	2027-06-29	1 107 738 kr
Stadshypotek	2,48	2027-08-31	1 131 700 kr
Stadshypotek	2,61	2027-09-29	4 711 200 kr
Stadshypotek	1,36	2028-01-29	972 500 kr
Stadshypotek	1,12	2028-02-28	972 500 kr
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	926 800 kr
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	988 583 kr
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	930 366 kr
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	949 248 kr
Stadshypotek	1,30	2028-09-29	5 112 880 kr
Stadshypotek	1,38	2029-08-31	888 836 kr
Stadshypotek	1,33	2029-09-29	4 911 000 kr
Stadshypotek	1,60	2029-09-29	980 000 kr
Stadshypotek	1,60	2029-09-29	735 000 kr
Stadshypotek	2,09	2030-01-29	1 231 250 kr
Stadshypotek	2,09	2030-01-29	1 231 250 kr
Stadshypotek	2,79	2030-03-29	2 780 000 kr
Stadshypotek	1,66	2030-04-29	925 000 kr
Stadshypotek	1,75	2031-05-31	1 212 500 kr
Stadshypotek	1,75	2031-05-31	1 212 500 kr
Stadshypotek	1,79	2031-09-29	4 935 874 kr
Stadshypotek	3,11	2032-04-29	990 000 kr
Stadshypotek	4,11	2032-09-29	5 110 200 kr

Summa skulder till kreditinstitut	69 625 225
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-1 569 116
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-5 836 753
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	62 219 356
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	61 779 645



**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2022-12-31

2021-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:*

Fastighetsinteckningar

71 246 650

68 262 650

**Summa ställda säkerheter**

**71 246 650**

**68 262 650**

**Not 14 Övriga skulder**

2022-12-31

2021-12-31

Personalens källskatt

33 805

39 980

Sociala avgifter

29 572

27 921

Skulder till MBF

0

1 310

**Summa övriga kortfristiga skulder**

**63 377**

**69 211**

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

David Helsing  
Ordförande

Anders Lie

Anna Örnerfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Daniel Larsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## DAVID HELSING Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-23 15:43:32 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl David Tobias Helsing

Datum

David Helsing

Leveranskanal: E-post

## ANNA ÖRNERFORS Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-23 19:04:22 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA ÖRNERFORS

Datum

Anna Örnerfors

Leveranskanal: E-post

## ANDERS LIE Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-23 19:05:57 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Anders Lie

Datum

Anders Lie

Leveranskanal: E-post

## DANIEL LARSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-27 21:10:02 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Daniel Larsson

Datum

Daniel Larsson

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rönaby, org. nr 778000-7410

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rönaby för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rönaby för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

### 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**DANIEL LARSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-27 21:11:55 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Daniel Larsson

Datum

Daniel Larsson

Leveranskanal: E-post