Bostadsrättsföreningen Rönnebrygga

Årsredovisning 2021

Årsredovisning för

Brf Rönnebrygga

769617-0856

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Brf Rönnebrygga
769617-0856

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rönnebrygga, 769617-0856, med säte i Ängelholm, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Lennarth Svensson	Ordförande	2023
Camilla Damréus Persson	Ledamot	2022
Ronny Persson	Ledamot	2022
Gabrielle Scott	Ledamot	2023
Jens Priess	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter		
Per Sjöberg	Suppleant	2022
Bengt Andersson	Suppleant	2023
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Patrik Spett	Sammankallande	
Lennart Johansson		
Jan-Erling Nilsson		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

JI

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ängelholm Falken 26 i Ängelholms kommun med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adresser är Tåstrupsgatan 4-12.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	22	24	5

Total tomtarea:	3162 kvm
Total bostadsarea:	5671 kvm
Total lokalarea:	339 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Familjen AR AB	339 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-06-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bjäre Kraft	Kabel-TV
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Primo Hiss AB	Serviceavtal hissar
Bravida	Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 208 032 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen sätter av till underhållsfonden enligt stadgar som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket motsvarar 302 007 kr. Styrelsen har beslutat att göra en extraavsättning på 462 993 kr, vilket resulterar i en total avsättning på 765 000 kr för 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 127 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Målning av sophus	2020
Byte av kolfilter	2019
Balkonger	2018

Brf Rönnebrygga
769617-0856

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under räkenskapsåret har garantiarbeten slutförts och föreningen har erhållit en reducering av kontraktssumman med 500 000:- för citat från kontraktshandlingen "Fel som inte i väsentlig grad påverkar entreprenadens bestånd, utseende eller möjligheten att använda den på ändamålsenligt sätt är entreprenören inte skyldig att avhjälpa".

Under de två kommande åren har föreningen kontrakterat Riksbyggen som teknisk förvaltare.

Föreningen har byggt basen för att enkelt kunna ansluta laddstationer framöver. 15 har anslutits under året och 9 har anslutits 2022. Bidrag erhålls med 50% av kostnaden från Miljövårdsverket.

Föreningen har erhållit 50 000 kr i statligt hyresstöd under 2021.

Covid-19
Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan och därför fick lokalhyresgästen rabatterad hyra på 100 000 kr totalt under 2021. Det är styrelsens bedömning att det i övrigt inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2021 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 91 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 93 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	4 634	3 963	4 084	4 087
Resultat efter finansiella poster	543	-396	-259	-313
Förändring av underhållsfond	765	616	577	627
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 658	900	1 097	984
Soliditet (%)	83	82	82	81
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	613	613	613	613
Driftskostnad, kr / kvm	252	238	228	242
Ränta, kr / kvm	40	66	88	97
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	127	127	127	127
Lån, kr / kvm	6 880	7 064	7 210	7 535
Snittränta (%)	0,58	0,93	1,23	1,28

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**201 664 948**	**3 520 804**	**-4 541 637**	**-395 857**
Disposition enligt föreningsstämma			-395 857	395 857
Avsättning till underhållsfond		765 000	-765 000	
Årets resultat				543 298
Vid årets slut	**201 664 948**	**4 285 804**	**-5 702 494**	**543 298**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 937 494
Årets resultat före fondförändring	543 298
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-765 000
Summa över/underskott	-5 159 196

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-5 159 196**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	3 976 112	3 872 040
Övriga rörelseintäkter	*3*	657 399	90 994
Summa rörelseintäkter		4 633 511	3 963 034
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-1 724 824	-1 648 313
Övriga externa kostnader	*7*	-156 409	-315 927
Personalkostnader	*8*	-88 480	-89 135
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-1 880 101	-1 911 912
Summa rörelsekostnader		-3 849 814	-3 965 287
Rörelseresultat		783 697	-2 253
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 072	1 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 327	-394 843
Summa finansiella poster		-240 399	-393 604
Resultat efter finansiella poster		543 298	-395 857
Årets resultat		543 298	-395 857

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10,18*	239 024 517	240 717 178
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	981 587	873 580
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*10*	-	775 717
Summa materiella anläggningstillgångar		240 006 104	242 366 475
Summa anläggningstillgångar		240 006 104	242 366 475
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 015	-
Övriga fordringar		572 129	314 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	162 774	79 964
Summa kortfristiga fordringar		742 918	394 222
Kassa och bank	*13*	2 495 836	1 067 046
Summa omsättningstillgångar		3 238 754	1 461 268
SUMMA TILLGÅNGAR		243 244 858	243 827 743

JM

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 664 948	201 664 948
Underhållsfond		4 285 804	3 520 804
Summa bundet eget kapital		205 950 752	205 185 752
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 702 494	-4 541 638
Årets resultat		543 298	-395 857
Summa fritt eget kapital		-5 159 196	-4 937 495
Summa eget kapital		200 791 556	200 248 257
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	6 665 000	-
Summa långfristiga skulder		6 665 000	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	34 682 500	42 453 500
Leverantörsskulder		198 426	416 333
Skatteskulder		1 761	50 940
Övriga skulder		374 236	338 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	531 379	320 615
Summa kortfristiga skulder		35 788 302	43 579 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 244 858	243 827 743

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	783 697	-2 253
Avskrivningar	1 880 101	1 911 912
	2 663 798	**1 909 659**
Erhållen ränta	-1 072	1 239
Erlagd ränta	-239 327	-394 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**2 423 399**	**1 516 055**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-348 695	-177 113
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-20 184	605 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 054 520**	**1 944 380**
Investeringverksamheten		
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	775 717	-775 717
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-295 447	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**480 270**	**-775 717**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	42 453 500	35 545 000
Amortering av låneskulder	-43 559 500	-36 513 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 106 000**	**-968 500**
Årets kassaflöde	**1 428 790**	**200 163**
Likvida medel vid årets början	**1 067 046**	**866 883**
Likvida medel vid årets slut	**2 495 836**	**1 067 046**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas	
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Årsavgifter bostäder	3 473 748	3 473 748
Hyror lokaler	502 364	398 292
Summa	**3 976 112**	**3 872 040**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Vatten och energi	5 460	2 996
Vatten	6 432	8 190
Uppvärmning	23 364	18 348
Debiterad fastighetsskatt	46 716	46 676
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	5 400	-
Överlåtelseavgifter	7 119	5 835
Övriga intäkter	562 908	8 949
Summa	**657 399**	**90 994**

Not 4 Reparationer

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Lokaler	5 263	4 015
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 928	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	50 936	23 182
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 259	-
VA & sanitet, installationer	50 986	14 680
Värme, installationer	3 667	1 757
Ventilation, installationer	16 868	7 806
Hiss	32 227	15 435
Huskropp	39 549	-
Klottersanering	349	2 015
Summa	**208 032**	**68 891**

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Lokaler	-	60 000
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	18 535
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	33 625
VA & sanitet, installationer	-	36 583
Summa	**-**	**148 743**

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Fastighetsskatt/-avgift	46 690	46 690
Teknisk förvaltning	423 930	453 014
Besiktningskostnader	14 486	30 431
Snöröjning	9 194	-
Serviceavtal	85 151	58 450
Förbrukningsmaterial	11 081	3 174
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	5 627
El	125 519	120 294
Uppvärmning	463 781	391 953
Vatten och avlopp	132 361	119 011
Avfallshantering	65 672	63 490
Försäkringar	53 753	53 404
Kabel-TV	85 174	85 140
Summa	**1 516 792**	**1 430 679**

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 970	26 239
Kontorsmateriel och trycksaker	2 185	171
Tele och post	12 361	11 164
Förvaltningskostnader	87 075	83 965
Revision	24 157	18 601
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-1 420	135 915
Jurist- och advokatkostnader	-	23 025
Bankkostnader	1 223	1 276
IT-tjänster	4 445	5 619
Övriga externa tjänster	-	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 080	5 950
Övriga externa kostnader	9 332	877
Summa	**156 409**	**315 927**

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft 1 anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Styrelsearvoden	68 280	66 800
Löner till anställda	8 064	6 048
Summa	**76 344**	**72 848**
Sociala avgifter	12 136	16 287
Summa	**88 480**	**89 135**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Byggnader	1 683 286	1 683 286
Markanläggningar	9 375	9 375
Inventarier, maskiner och installationer	187 440	219 251
Summa	**1 880 101**	**1 911 912**

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	201 994 319	201 994 319
-Mark	47 405 080	47 405 080
-Markanläggningar	187 500	187 500
	249 586 899	249 586 899
Årets anskaffningar		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-775 717	775 717
	-775 717	775 717
Utgående anskaffningsvärden	**248 811 182**	**250 362 616**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-8 820 502	-7 137 216
-Markanläggningar	-49 219	-39 844
	-8 869 721	-7 177 060
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 683 286	-1 683 286
-Årets avskrivning på markanläggning	-9 375	-9 375
	-1 692 661	-1 692 661
Utgående avskrivningar	**-10 562 382**	**-8 869 721**
Redovisat värde	**239 024 517**	**241 492 895**
Varav		
Byggnader	191 490 531	193 173 817
Mark	47 405 080	47 405 080
Markanläggningar	128 906	138 281
Pågående nyanläggningar	-	775 717
Taxeringsvärden		
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	4 669 000	4 669 000
Totalt taxeringsvärde	**100 669 000**	**100 669 000**
Varav byggnader	*82 776 000*	*82 776 000*

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 001 478	2 001 478
	2 001 478	2 001 478
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	295 447	-
	295 447	-
Utgående anskaffningsvärden	**2 296 925**	**2 001 478**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 127 898	-908 647
	-1 127 898	-908 647
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-187 440	-219 251
	-187 440	-219 251
Utgående avskrivningar	**-1 315 338**	**-1 127 898**
Redovisat värde	**981 587**	**873 580**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Förutbetalda kostnader	162 774	79 964
Summa	**162 774**	**79 964**

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	*2020-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	2 495 836	1 067 046
Summa	**2 495 836**	**1 067 046**

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	*2020-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	34 682 500	42 453 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 665 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**41 347 500**	**42 453 500**

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fastighetslån	41 347 500	42 453 500
Summa	**41 347 500**	**42 453 500**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	Lån löst	Lån löst	17 000 000	-	17 000 000	-
SBAB	Lån löst	Lån löst	18 132 500	-	18 132 500	-
Swedbank	Lån löst	Lån löst	7 321 000	-	7 321 000	-
SBAB	0,37 %	2022-04-28	-	17 000 000	-	17 000 000
SBAB	0,37 %	2022-04-28	-	18 132 500	550 000	17 582 500
SBAB	0,58 %	2023-12-11	-	7 321 000	556 000	6 765 000
Summa			**42 453 500**	**42 453 500**	**43 559 500**	**41 347 500**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Upplupna räntekostnader	-	15 758
Förutbetalda intäkter	403 595	208 011
Upplupna revisionsarvoden	21 900	19 000
Upplupna driftskostnader	105 884	77 846
Summa	**531 379**	**320 615**

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	56 635 000	56 635 000
Summa ställda säkerheter	**56 635 000**	**56 635 000**

Underskrifter

Ängelholm, 2022-04-21

Lennarth Svensson
Styrelseordförande

Camilla Damréus Persson

Ronny Persson

Gabrielle Scott

Jens Priess

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-22
Ernst & Young AB

Marcus Torstensson
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönnebrygga, org.nr 769617-0856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönnebrygga för år 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rönnebrygga för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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
- 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 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.

Ängelholm den 22 april 2022

Ernst & Young AB

Marcus Torstensson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.
Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån sonm förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenhetema i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.