

HSB Brf Rönne i Märsta

Förvaltningsberättelse & Årsredovisning



År 2021

Org. nr. 716417-8936

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Rönnen i Märsta, 716417-8936, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

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 m². Taxeringsvärdet är 204 365 tkr, varav byggnadsvärdet är 139 739 tkr och markvärdet 64 626 tkr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Märsta 1:214 och 1:215 som byggdes år 1989-1990.

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

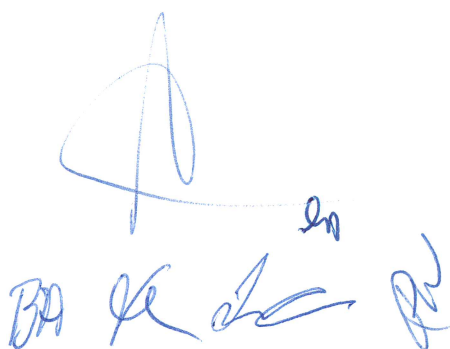
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	187 varav 22 radhus	15 241
Lokaler	55	
Garage	87	
P-platser, uthyrning till medlemmar	95	
P-platser boende i Rönnen samt besökande	35	
Bilplatser, uthyrt till SigtunaHem	10	
		15 241

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.



Förvaltning

HSB Norra Storstockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Rönne. Förvaltare under år 2021 har varit Mikaela Lejebj. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Bengt Andersson

Rainer Nyberg

Lage Eckeskog

Ulla-Britt Larsson

Leif Eriksson

Lars Asplund

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare, organisator för studie- och fritidsverksamhet

Ledamot

Ledamot

HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Ivonne Andersson

Klas-Göran Wass

Charlotte Nyagah

Vice sekreterare

Vid stämman 2022 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Bengt Andersson och Ulla-Britt Larsson, samt suppleanten Ivonne Andersson.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

Anders Andersson, Roger Ljungberg och Mariann Wall in har utgjort valberedning, med Anders Andersson som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Lage Eckeskog, ordinarie

Rainer Nyberg, ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	14 518	14 454	14 524	17 337	14 286
Årets resultat, tkr	1 066	-719	-5 725	1 579	-4 156
Fond för yttre underhåll, tkr	916	-	1 916	-	5 519
Belåning, kr/kvm totalyta	8 284	8 366	7 887	7 961	8 077
Soliditet, %	10	6	10	13	12
Räntekänslighet*	9	9	9,0	-	-
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	904	893	893	893	893
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	302	290	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 oh 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 yttre underhåll	Balanserat resultat	*Årets resultat
Vid årets början	15 744 588	1 826 535	-	-3 807 827	-719 296
Vinstdisp. enl. Stämmobeslut			915 520	-1 634 816	719 296
Årets resultat					1 066 349
	15 744 588	1 826 535	915 520	-5 442 643	1 066 349

Styrelsens kommentar

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.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma hölls den 2021-06-30. På stämman var 35 st. närvarande. 33 st röstberättigade medlemmar och 1 fullmakt representerade.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med sek 89012:- och för revisorerna 9500 kronor. Det fasta arvodet följer det basbelopp som är vid årsstämma (2020: 47 300x187%). Sammanträdesersättning till styrelsen var under året 500 kr/tim dock längst 3 timmar. 75 % av detta till suppleanterna. Faktisk förlopad arbetsförtjänst ska ersättas. Valberedningens ersättning 9000:- som fördelades enligt följande, 4000:- till ordförande och 2500:- per ledamot.

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten under år 2021.

Underhåll och investeringar

Nya tak på höghusen V 2-V17. I samband med detta bytte vi ut de takfönster som ej var bytta förut. Ny sandficka inköptes.

Röjning av träd och sly mellan husen.

Målning av alla trapphus och hissdörrar.

Vi har ett gång boende som mot ersättning utför en hel del underhåll i fastigheterna och markytor, timersättningen bestäms av årsstämman varje år.

Renovering av staket vid parkeringsplatserna och asfaltering

Påbörjad exploatering av den gamla lokalen vid Vänortsringen 2C

Komplettering av armaturer i alla trapphus med led-lampor helt klart februari 2021.

Påbörjad byte av ytterpanelerna på garagen.

Termostatventiler.

En garagelänga lyftes och rättades till, de hade sjunkit, där bytte vi ca 50% av ytterpanelen.

Garageportarna justerades med behöver en större översyn senare.

Belysning runt grillplatsen utfördes.

Årlig besiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum hösten 2021

Överlåtelser

Av föreningens 187 lägenheter har under året 13st. överlåtits varav 3 som gåva.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 904 kr/m².

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 248 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Fritidskommittén har bestått av styrelsen och Kiruthambikai Balasubramaniam och Tyson Jama.

Tyvärr drabbades vi av Corona så har vi ej haft något annat än årsmötet/-stämman.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2020 med i genomsnitt 893 kr/kvm och år. Ingen höjning för år 2020 dock en höjning för 2021 med 1%.

Senast månadsavgifterna höjdes var 1 januari 2015 med 2 %.

Underhållsplan

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

Asfaltering av gångvägen mellan radhus och höghus

Utdikning av vid gångvägar så att dessa inte översvämmas

Elementventiler och slingventiler är bytta i Vänortsringen 2-4, resten bli under året.byts klart i resten av lägenheterna blir under året

Fortsatt underhåll av garagelängorna

94,

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-5 442 643
Årets resultat	1 066 349
	-4 376 294

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-4 376 294
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	302 768
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 835 000
Balanserat resultat efter disposition	-5 908 526

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	915 520
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 532 232
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 447 752

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

94

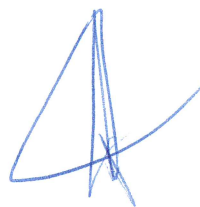
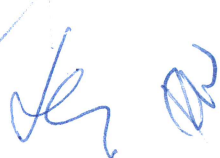
Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 517 611	14 453 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 022 465	-8 813 363
Planerat underhåll	4	-302 768	-919 480
Fastighetsskatt		-501 404	-492 164
Avskrivningar	5	-3 235 109	-3 398 929
		-12 061 746	-13 623 936
Rörelseresultat		2 455 865	829 587
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 833	2 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 392 349	-1 551 403
		-1 389 516	-1 548 883
Årets resultat		1 066 349	-719 296

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'A' and various smaller marks.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	131 675 893	134 792 839
Mark		858 000	858 000
Markanläggningar	9	266 858	311 334
Inventarier	10	368 430	442 116
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	885 188	-
		<u>134 054 369</u>	<u>136 404 289</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>134 054 869</u>	<u>136 404 789</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 154	5 073
Avräkningskonto HSB		3 720 520	1 328 606
Övriga fordringar	13	10 679	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	372 482	377 496
		<u>4 112 835</u>	<u>1 711 471</u>
Kassa och bank	15	6 890 056	6 857 581
Summa omsättningstillgångar		<u>11 002 891</u>	<u>8 569 052</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>145 057 760</u>	<u>144 973 841</u>



 BA 



Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 744 588	15 744 588
Upplåtelseavgifter		1 826 535	1 826 535
Fond för yttre underhåll		915 520	-
		<u>18 486 643</u>	<u>17 571 123</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-5 442 643	-3 807 827
Årets resultat		1 066 349	-719 296
		<u>-4 376 294</u>	<u>-4 527 123</u>
Summa eget kapital		<u>14 110 349</u>	<u>13 044 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>64 985 883</u>	<u>86 950 570</u>
		64 985 883	86 950 570
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	61 274 260	40 552 883
Leverantörsskulder		903 711	693 981
Skatteskulder		33 378	54 035
Övriga kortfristiga skulder	18	1 927 119	1 998 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>1 823 060</u>	<u>1 679 894</u>
		65 961 528	44 979 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>145 057 760</u>	<u>144 973 841</u>

BA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 066 349	-719 296
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 235 109	3 398 929
Utrangeringar		816 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 301 458	3 496 234
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 450	-98 874
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	260 880	-642 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 552 888	2 755 316
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Investeringar i fastigheter	-885 188	-7 599 202
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-885 188	-7 599 202
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	8 500 000
Amortering av långfristiga skulder	-1 243 310	-1 202 282
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 243 310	7 297 718
Årets kassaflöde	2 424 390	2 453 832
Likvida medel vid årets början	8 186 186	5 732 355
Likvida medel vid årets slut	10 610 576	8 186 187
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	3 720 520	1 328 606
Kassa och bank	6 890 056	6 857 581
	10 610 576	8 186 187

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen övergick till K3 år 2020 då föreningen tidigare har redovisat enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	0,87	2112
Ombyggnader tak	Komponentavskrivning	2,5	2060
Markanläggningar	Komponentavskrivning	10	2027
Inventarier	Komponentavskrivning	10	2026

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 60 047 tkr till omförhandling under 2022. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas om kortfristiga även om de kommer att förlängas/omsättas.

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 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 70 487 tkr.

Därtöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, fastighetsavgift för småhus med 8 524 kr per bostad samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Handwritten signature and initials: "Kc" and "BA" with a circled "90" and a checkmark.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.
Utbetalda arvoden 2020 avser verksamhetsår 2019 och 2020.

	2021	2020
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	93 164	51 597
Mötesarvode	62 375	41 300
Arvode föreningsvald revisor	9 500	9 500
Övriga arvoden och ersättningar	332 831	596 279
Bilersättningar	2 129	1 907
Utbildning och konferenser	-	2 500
Sociala kostnader	90 721	128 936
	590 720	832 019

Not 2 Nettoomsättning

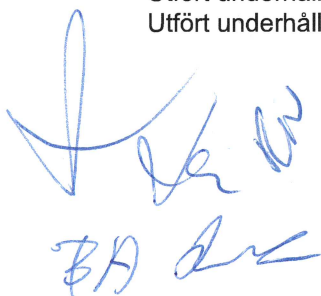
	2021	2020
Årsavgifter bostäder	13 780 392	13 644 060
Årsavgifter lokaler	51 444	50 940
Hysesintäkter lokaler	139 464	107 582
Hysesintäkter garage och p-platser	654 085	658 385
Försäkringsersättning	-	35 859
Övriga intäkter	121 676	186 147
	-229 450	-229 450
	14 517 611	14 453 523

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 189 218	1 228 767
Löpande underhåll	1 166 955	1 249 971
El	543 311	466 733
Uppvärmning	1 510 256	1 317 216
Vatten	590 510	580 453
Sophämtning	329 009	309 447
Fastighetsförsäkring	319 771	257 067
Städning	277 991	340 792
Förvaltningskostnader	678 152	742 118
Extern revision	26 250	20 501
Personalkostnader	590 720	1 003 877
Utrangering	-	816 600
Kabel-TV	66 544	66 514
Bredband	-	888
Vinterskötsel	208 312	55 770
Övrig drift	525 466	356 649
	8 022 465	8 813 363

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll bostäder	-	1 243
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	299 643	631 926
Utfört underhåll installationer	-	199 020
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	58 558
Utfört underhåll mark	-	28 733
Utfört underhåll övrigt	3 125	-
	302 768	919 480



90

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	3 116 946	3 280 767
Inventarier	73 686	73 686
Markanläggningar	44 477	44 476
	<u>3 235 109</u>	<u>3 398 929</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	472	512
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 726	1 075
Övriga ränteintäkter	635	933
	<u>2 833</u>	<u>2 520</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 391 541	1 543 106
Övriga räntekostnader	808	8 297
	<u>1 392 349</u>	<u>1 551 403</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	165 554 202	159 603 700
-Årets anskaffningar	-	7 599 202
-Årets utrangeringar	-	-1 648 700
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>165 554 202</u>	<u>165 554 202</u>

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-30 761 363	-28 312 696
-Årets utrangeringar	-	832 100
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 116 946	-3 280 767
	<u>-33 878 309</u>	<u>-30 761 363</u>

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>131 675 893</u>	<u>134 792 839</u>
--	--------------------	--------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	137 704 000	133 788 000
Byggnader - lokaler	2 035 000	2 035 000
	<u>139 739 000</u>	<u>135 823 000</u>

Mark - bostäder	59 226 000	52 424 000
Mark - lokaler	5 400 000	5 400 000
	<u>64 626 000</u>	<u>57 824 000</u>

Summa taxeringsvärde	<u>204 365 000</u>	<u>193 647 000</u>
-----------------------------	--------------------	--------------------



Not 9 Markanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	444 763	444 763
Vid årets slut	444 763	444 763
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-133 429	-88 952
-Årets avskrivning	-44 476	-44 477
Vid årets slut	-177 905	-133 429
Redovisat värde vid årets slut	266 858	311 334

Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	736 860	736 860
	736 860	736 860
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-294 744	-221 058
-Årets avskrivning	-73 686	-73 686
	-368 430	-294 744
Redovisat värde vid årets slut	368 430	442 116

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar, Energisparkonsult, utbyte ventiler	585 437	-
Investeringar, Home Solutions, installation av IDM	299 751	-
Redovisat värde vid årets slut	885 188	-

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

<i>Aktier och fonder</i>	2021-12-31	2020-12-31
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10 679	296
	10 679	296

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	16 645	16 633
Fastighetsförsäkring	340 280	319 771
Övrigt	15 558	41 092
	<u>372 483</u>	<u>377 496</u>

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Resursbank	86 082	85 609
Swedbank	6 803 824	6 771 385
Swedbank	150	587
	<u>6 890 056</u>	<u>6 857 581</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	11965180	0,72	2023-05-09	17 850 000	17 950 000
SBAB	22258389	0,68	2023-05-09	3 975 000	4 075 000
SBAB	22258478	1,65	2022-05-20	7 975 000	8 075 000
SBAB	22258486	1,27	2024-05-10	25 975 000	26 075 000
SBAB	22258524	0,64	2022-06-13	29 875 000	29 975 000
SBAB	27653553	0,55	2024-05-15	7 868 719	7 905 548
SBAB	61558012	1,65	2022-05-20	14 235 488	14 435 488
SBAB	61560149	0,87	2022-05-10	8 709 525	9 092 844
SBAB	61549005	0,67	2022-04-20	1 346 411	1 439 573
SBAB	30796780	1,12	2027-05-10	8 450 000	8 480 000
				<u>126 260 143</u>	<u>127 503 453</u>

Nästa års beräknade amortering	-1 227 657	-1 232 762
Nästa års omläggning av lån	-60 046 603	-39 320 121

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	64 985 883	86 950 570
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	120 109 857	121 450 628
---	-------------	-------------

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	128 516 000	128 516 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>128 516 000</u>	<u>128 516 000</u>

Not 17 Övriga skulder till Kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristigdel av lågfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	<u>61 274 260</u>	<u>40 552 883</u>
Totalt	61 274 260	40 552 883

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BA", "K", and "92".

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	23 925	31 119
Arbetsgivaravgift	14 942	20 016
Uttagsskatt	-	171 858
Inre fond	1 888 252	1 775 485
	1 927 119	1 998 478

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 288 331	1 228 461
Upplupna räntekostnader	181 606	176 220
Upplupen el	93 218	44 818
Upplupen värme	217 111	164 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 794	65 720
	1 823 060	1 679 894

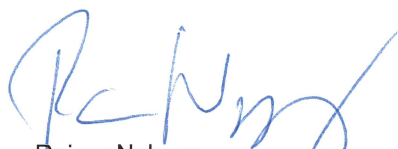
JK BK ~~BD~~ RW

90

Märsta 2022-04-28



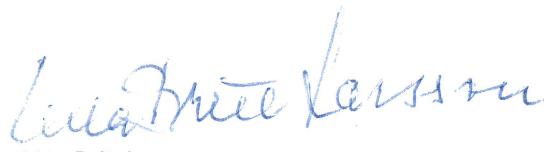
Bengt Andersson



Rainer Nyberg



Lage Eckeskog



Ulla-Britt Larsson

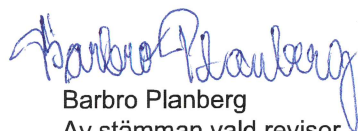


Leif Eriksson

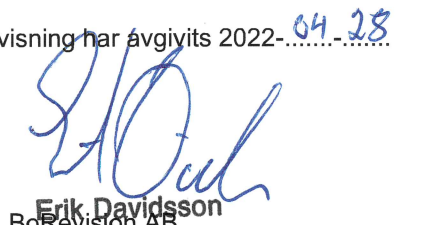


Lars Asplund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-28



Barbro Planberg
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

90

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rönne i Märsta för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

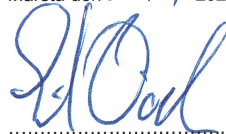
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

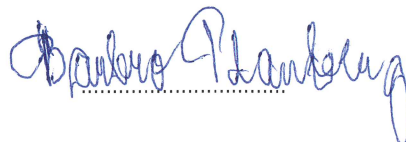
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen 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 28/4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor
Barbro Planberg