

Bostadsrättsföreningen Ö. Rönneholm  
Org. nr 716439-6728

# **Årsredovisning 2005**

**Brf. Ö Rönneholm**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2005

Styrelsen för Brf. Ö Rönneholm får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning dess andra verksamhetsår och tiden 2005-01-01 - 2005-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

<b>Ordinarie ledamöter</b>		<b>Period</b>
Jan Andersson	Ordförande	2005.06.29-2006.06
Carsten Andersson	Ledamot	2005.06.29-2006.06
Mats Dahlström	Ledamot	2005.06.29-2006.06
Yvonne Hedberg	Ledamot	2005.06.29-2006.06
Rickard Sommarin	Ledamot	2005.06.29-2007.06
Sara Warholm	Ledamot	2005.06.29-2007.06
Joannis Ververidis	Ledamot	2005.06.29-2007.06
Jerker Börrén	Suppleant	2005.06.29-2006.06

Per Nershed har samtidigt under verksamhetsåret varit föreningens representant och ordförande i samfälligheten.

#### Revisor

Elna Lembrer-Åström Deloitte Verksamhetsåret 2005

#### Valberedning

Liselott Karlsson 2005.06.29-2006.06  
Britt Sandin 2005.06.29-2006.06

#### Överlåtelse

Av föreningens 31 lägenheter har under året 6 st bytt ägare.  
Samtliga i trappa 27 A. Av föreningens lägenheter är 5 hyresrätter.

#### Verksamheten 2005

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2005.  
Föreslagna stadgeändringar kunde ej genomföras vid ett stämottillfälle p g a ej tillräcklig närvaroandel.  
Vid en andra extra föreningsstämma 2005-12-14 kunde föreslagna stadgeändringar fastställas. Nya stadgar har skickats till Bolagsverket för fastställelse.

Styrelsens arbete detta föreningens andra verksamhetsår har, förutom hantering av löpande förvaltningsärenden, varit fortsatt utveckling av rutiner för fastighetens förvaltning, hantering av lägenhetsförsäljningar samt planering för kommande större renoveringsåtgärder.

Under perioden har ny garageport upphandlats. Större reparationer eller underhållsåtgärder har i övrigt ej utförts under perioden.

Genom konvertering av två hyresrätter till bostadsrätter har föreningen kunnat reducera sin lånevolym med 1Mkr till för närvarande 18 Mkr, samtidigt som föreningens likviditet kunnat stärkas med drygt 2 Mkr. Förstärkningen av likviditeten skedde dock först den 2:e januari på det nya räkenskapsåret 2006.

#### Teknisk Förvaltning

Sekant AB har biträtt styrelsen med den tekniska förvaltningen.

#### Ekonomisk förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning.

**Planer för verksamhetsåret 2006**

**Renoveringar**

Va -renovering och upprustning av fastighetens elinstallation planeras upphandlas och genomföras under 2006. Samtidigt kommer förutsättningarna för renovering av ventilationsskorstenar, imkanaler samt röckanaler att utredas vad avser omfattning och kostnader.

**Ekonomi**

På grund av den positiva ekonomiska utvecklingen som föreningen genomgått under året, huvudsakligen beroende av genomförda konverteringar från hyresrätter till bostadsrätter, kommer de närmast planerade större renoveringarna att kunna finansieras utan utökning av föreningens lånevolym.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	212 630,00 kr
Årets resultat	354 124,50 kr
Att disponera	<u>566 754,50 kr</u>

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av minst 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

	-55 986,00 kr
	<u>-250 000,00 kr</u>
	260 768,50 kr

Styrelsen föreslår att sätta av ytterligare Resterande att balansera i ny räkning.

<b>Resultaträkning</b>		01-01-2005 31-12-2005	01-06-2004 31-12-2004
	<i>Not</i>		
<b>Nettoomsättning</b>		1 969 158,00 kr	1 150 376,00 kr
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	728,00 kr	0,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		<u>1 969 886,00 kr</u>	<u>1 150 376,00 kr</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		-1 111,00 kr	-1 329,00 kr
Fastighetsskötsel	2	-641 907,00 kr	-267 893,00 kr
Driftskostnader	3	-126 149,00 kr	-54 085,00 kr
Underhållskostnader	4	-81 817,50 kr	-32 160,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-54 170,00 kr	-25 540,00 kr
Personalkostnader	6	<u>-999 161,50 kr</u>	<u>-413 006,00 kr</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		970 724,50 kr	737 370,00 kr
Avskrivningar	7	-72 180,00 kr	-42 100,00 kr
		<u>-72 180,00 kr</u>	<u>-42 100,00 kr</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		898 544,50 kr	695 270,00 kr
Ränteintäkter		11 494,00 kr	10 917,00 kr
Räntekostnader		<u>-547 938,00 kr</u>	<u>-295 051,00 kr</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		362 100,50 kr	411 136,00 kr
Årets skattekostnader		-7 976,00 kr	-11 886,00 kr
<b>Årets resultat</b>		<u>354 124,50 kr</u>	<u>399 250,00 kr</u>

Balansräkning	Not	25	24
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	7	36 600 000 kr	36 700 000 kr
Byggnader och mark		36 600 000 kr	36 700 000 kr
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 600 000 kr</b>	<b>36 700 000 kr</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>		1 300 000 kr	1 300 000 kr
Interimsfordringar		2 000 000 kr	3 200 000 kr
<b>Kassa och bank</b>		1 300 000 kr	9 100 000 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 300 000 kr</b>	<b>13 600 000 kr</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 900 000 kr</b>	<b>50 300 000 kr</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser	9	-18 300 000 kr	-17 800 000 kr
Upplåtelseavgifter		-4 000 000 kr	-4 500 000 kr
Yttre fondavsättning		-1 000 000 kr	-1 000 000 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 000 000 kr	-2 000 000 kr
Årets resultat		-5 000 000 kr	-5 000 000 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-19 700 000 kr</b>	<b>-18 300 000 kr</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	8	-17 900 000 kr	-10 000 000 kr
Kortfr. del av långfr. skulder		2 000 000 kr	1 000 000 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-17 700 000 kr</b>	<b>-17 900 000 kr</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfr. del av långfr. skulder		-200 000,00 kr	-1 050 000,00 kr
Leverantörsskulder		-70 072,00 kr	-116 409,00 kr
Skatteskulder		-67 243,00 kr	-62 434,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-124 982,00 kr	-144 646,00 kr
Övriga interimsskulder		-71 773,00 kr	-50 810,00 kr
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>-38 037 673,50 kr</b>	<b>-37 681 728,00 kr</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		21 000 000,00 kr	21 000 000,00 kr
Fastighetsinteckningar			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningspraxis för bokföring av fond för yttre underhåll har ändrats 2004, vilket medfört att avsättning till yttre fond numera göres som vinstdisposition och inte över resultaträkningen.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det inte finns någon skatt på utdelning. Om det finns någon skatt på utdelning ska utdelningen beskattas som utskottsavdrag redovisat i årsredovisningen. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i det mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2000	2001	2002
Hyresintäkter lägenheter	4 000,00 kr	4 000,00 kr	4 000,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	11,00 kr	11,00 kr	11,00 kr
Garage	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Årsavgifter	14,00 kr	14,00 kr	14,00 kr
	<u>19,00 kr</u>	<u>14,00 kr</u>	<u>14,00 kr</u>

### Övriga intäkter och debiterade avgifter

Kabel TV debitering	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Övriga avgifter	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr

### Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Städning	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Extern tillsyn o besiktning	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Hissbesiktning	6,00 kr	6,00 kr	6,00 kr
Bevakningskostnader	2,00 kr	2,00 kr	2,00 kr
Gångbanerenshållning	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
	<u>8,00 kr</u>	<u>8,00 kr</u>	<u>8,00 kr</u>

### Not 3 Driftskostnader

Elkostnad	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Värmekostnad fjärrvärme	2 000,00 kr	2 000,00 kr	2 000,00 kr
Vatten och avlopp	1 000,00 kr	1 000,00 kr	1 000,00 kr
Soptömning	1 000,00 kr	1 000,00 kr	1 000,00 kr
Samfällighetskostnader	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Fastig. försäkringspremie	10,00 kr	10,00 kr	10,00 kr
Kabel TV avgift	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Övriga fastighetskostnader	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Fastighets skatt	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Förbrukningsmaterial	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
	<u>6 010,00 kr</u>	<u>6 010,00 kr</u>	<u>6 010,00 kr</u>

### Not 4 Underhållskostnader

Rep. Bostad - målning	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Rep. Bost./Övrigt	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Underhåll av trapphus	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Underhåll av soprum	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Rep. värme	11 424,00 kr	11 424,00 kr	11 424,00 kr
Rep. El	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Underhåll hiss	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Underhåll av lås	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Rep. fönster	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Rep kallgarage	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Underhåll övrigt	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
	<u>11 424,00 kr</u>	<u>11 424,00 kr</u>	<u>11 424,00 kr</u>

**Not 5 Externa rörelsekostnader**

Kontorsmaterial och trycksaker									
Telekommunikation									
Förvaltningskostnader övrigt									
Revisionsarvoden externa									
Kostnad möten/stämma	3 130	0 kr							3 130 kr
Förvaltningskostnad	22 100	0 kr							22 100 kr
Konsultarvoden	4 100	0 kr							4 100 kr
Bankkostnader	1 100	0 kr							1 100 kr
									<u>30 430 kr</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Arvoden till styrelsen									
Sociala avgifter									
									<u>30 430 kr</u>

**Not 7 Anläggningstillgångar**

<b>Byggnad</b>									
Ingående anskaffningsvärde	20 800	0 kr			20 800	0 kr			20 800 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 800	0 kr			20 800	0 kr			20 800 kr
									<u>0 kr</u>
Ingående avskrivningar byggnaden									
Årets avskrivningar									0 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar									<u>0 kr</u>
Avskrivning sker med			0,35%						

**Mark**

	10 000	0 kr			10 000	0 kr			10 000 kr
--	--------	------	--	--	--------	------	--	--	-----------

**Totalt byggnader och mark**

	36 800	0 kr			36 800	0 kr			36 800 kr
--	--------	------	--	--	--------	------	--	--	-----------

**Fastighetsbeteckning:**

**Marskalken 7**

**Fastigheten består av**

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta						
31	3363 kvm		1 23 kvm						
Taxeringsvärde byggnad		Bostadsdel		10 000	0 kr			10 000	0 kr
Taxeringsvärde mark		Bostadsdel		8 000	0 kr			8 000	0 kr
Taxeringsvärde byggnad		Lokaldel							0 kr
Summa				18 000	0 kr			18 000	0 kr

**Not 8 Inteckningslån**

**Räntesats**

**Villkorsändringsdag**

Handelsbanken	2,48%				00 kr			19 000	00 kr
Handelsbanken	2,15%	rörligt		2 000	00 kr				00 kr
Stadshypotek	2,78%	2007-03-30		5 000	00 kr				00 kr
Stadshypotek	3,54%	2010-03-30		5 000	00 kr				00 kr
Stadshypotek	3,89%	2012-03-30		5 000	00 kr				00 kr
				17 000	00 kr			19 000	00 kr

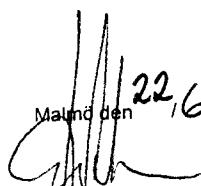
**Not 9 Förändring av eget kapital**

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Förändring Balans- resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	17 892 286 kr	15 943 kr	0 kr	0 kr	399 286 kr
Överföring till fond enligt stämmobeslut			186 620 kr	186 620 kr	-399 286 kr
Årets Insatser	460 670 kr				
Årets upplåtelseavgifter		595 330 kr			354 000 kr
Årets resultat					354 000 kr
<b>Belopp vid årets utgång</b>	18 352 956 kr	611 273 kr	186 620 kr	212 640 kr	354 000 kr

**Not 10 Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

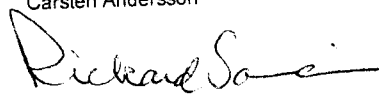
Malmö den 22/6 2006

  
Jan Andersson

  
Carsten Andersson

  
Mats Eriksson

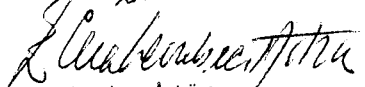
  
Yvonne Hedberg

  
Rickard Sommarin

  
Sara V. Holm

  
Joannis Ververidis

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits  
Malmö den 22/6 2006

  
Elna Lembrer-Aström  
Deloitte



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Östra Rönneholm

Organisationsnummer 716439-6728

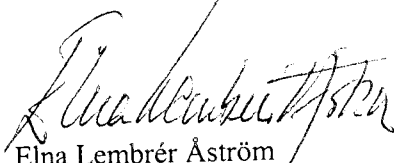
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för BRF Östra Rönneholm för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31. I detta uttalande uttrycker jag styrelsens och styrelseledamöternas ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen har tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige vilket innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision som omfattar ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Min revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som uttalande för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga belopp, skulder och tillgångar i föningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsansvarig mot föningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föningens stadgar. För att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 21/6 2006

  
Elna Lembrér Åström  
Auktoriserad revisor