

Årsredovisning 2007

Brf. Ö Rönneholm

Arsredovisning för räkenskapsåret 2007

Styrelsen för Brf Östra Rönneholm får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning för tiden 2007-01-01 - 2007-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning;

Jan Andersson	Ordf/omval	07-06-04-08-06-04
Richard Sommarin	Ledamot/omval	07-06-04 - 09-06
Joannis Ververidis	Ledamot/omval	07-06-04 - 09-06
Jerker Börrén	Ledamot	06-06-29 - 08-06
Anneli Håkansson	Ledamot	06-06-29 - 08-06
Kerstin Hagen	Ledamot/nyval	07-06-04 - 09-06
Emelie Hovellius	Ledamot/nyval	07-06-04 - 09-06
Daniel Sundberg	Suppleant	07-06-04 - 08-06

Per Nershed har under verksamhetsåret varit föreningens representant i samfälligheten.

Revisor

Martin Henriksson/Ernst & Young verksamhetsåret 2007

Valberedning

Hans-Peter Edh 07-06-04 - 08-06
Lise-Lott Karlsson 07-06-04 - 08-06

Ekonomisk förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Teknisk förvaltning

Sekant AB har biträtt styrelsen med den tekniska förvaltningen.

Verksamhet

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträde.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2007 då bokslut för 2006 presenterades och godkändes av stämman.

Styrelsens arbete under 2007 har, förutom hantering av löpande förvaltningsärenden, varit fortsatt utveckling av rutiner för fastighetens förvaltning samt planering för kommande större renoveringsåtgärder.

Under våren/sommaren byttes all el i fastigheten av Skåne Installatören. I samband med detta beslutades även om gemensam debitering av el, avläsning av individuell mätare sker nu var sjätte månad och debitering sker via avgiftsavin/hyresavin.

För att öka säkerheten i fastigheten installerades ny porttelefon med video, samt säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter.

I samband med installation av säkerhetsdörrar byttes även låssystem i fastigheten. Numera öppnas alla dörrar till gemensamma utrymme med tags.

Tidningshållare och postboxar sattes in.

Bredband från leverantören Ownit AB installerades och driftsattes den 14 december 2007.

Beslut i VA-renoveringsfrågan togs hösten 2007 och Rörtjänst anlätades för uppdraget.

Arbetet började under senare delen av 2007 och fortsätter med vattenstamsbyte under våren 2008.

Första åtgärd var att byta värmväxlare i fastigheten för att få en bättre värmeekonomi. Alla termostater på radiatorerna i lägenheterna byttes ut och justerades.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret har en överlåtelse av bostadsrätt genomförts i trappa 27 A.

Fem hyresrätter kvarstår i föreningen, varav en lokal.

Planer för verksamhetsåret 2008

VA-renoveringen fortsätter.

Entréerna i huset kommer att fräschas upp, båda entréerna skall ha samma utseende.

Målning av trapphusen övervägs, beslut är ännu ej fattat. Uppfräschning av tvättstugor står också på tur.

Ekonomi

Föreningen har genomgått en positiv ekonomisk utveckling under 2007.

De planerade investeringarna och renoveringarna kommer att kunna göras enligt den ekonomiska plan som upprättades när föreningen bildades utan att årsavgifterna beräknas behöva höjas under 2008.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel;

Balanserat resultat	266 491,92
Årets resultat	203 769,19
Att disponera	470 261,11
Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av minst 0,3% av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll	-95 676,00
Styrelsen föreslår att sätta av ytterligare	-200 000,00
Resterande att balansera i ny räkning	174 585,11

Resultaträkning

		01-01-2007 31-12-2006	01-01-2006 31-12-2006
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Arsavgifter och Hyresintäkter	1	1 984 284,00 kr	1 966 644,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		27 743,00 kr	6 203,00 kr
		<u>2 012 027,00 kr</u>	<u>1 972 847,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskötsel	2	-110 416,00 kr	-83 188,00 kr
Driftkostnader	3	-718 451,81 kr	-641 373,58 kr
Underhållskostnader	4	-73 839,00 kr	-161 831,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-59 037,00 kr	-128 323,00 kr
Personalkostnader	6	-73 155,00 kr	-63 874,00 kr
		<u>-1 034 898,81 kr</u>	<u>-1 078 589,58 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		977 128,19 kr	894 257,42 kr
Avskrivningar	7	-141 733,00 kr	-103 115,00 kr
		<u>-141 733,00 kr</u>	<u>-103 115,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		835 395,19 kr	791 142,42 kr
Ränteutgifter		38 084,00 kr	45 810,00 kr
Räntekostnader		<u>-659 061,00 kr</u>	<u>-591 662,00 kr</u>
		<u>-620 977,00 kr</u>	<u>-545 852,00 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		214 418,19 kr	245 290,42 kr
Årets skattekostnader		-10 649,00 kr	-3 581,00 kr
Årets resultat		203 769,19 kr	241 709,42 kr

Balansräkning

	Not	31-12-2007	31-12-2006
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	7		
Byggnader och mark		39 723 408,00 kr	36 726 485,00 kr
Pågående renovering		523 125,00 kr	0,00 kr
Summa anläggningstillgångar		40 246 533,00 kr	36 726 485,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Interimsfordringar		32 568,00 kr	21 606,00 kr
		32 568,00 kr	21 606,00 kr
Kassa och bank		763 336,55 kr	3 489 867,50 kr
Summa omsättningstillgångar		795 904,55 kr	3 511 473,50 kr
Summa tillgångar		41 042 437,55 kr	40 237 958,50 kr
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		-19 352 850,00 kr	-19 352 850,00 kr
Upplåtelseavgifter		-1 837 529,00 kr	-1 837 529,00 kr
Yttre fondavsättning		-728 592,00 kr	-492 606,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-266 491,92 kr	-260 768,50 kr
Årets resultat		-203 769,19 kr	-241 709,42 kr
Summa eget kapital		-22 389 232,11 kr	-22 185 462,92 kr
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-17 550 000,00 kr	-17 750 000,00 kr
Kortfristig del av långfristiga skulder		200 000,00 kr	200 000,00 kr
Summa långfristiga skulder		-17 350 000,00 kr	-17 550 000,00 kr
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		-200 000,00 kr	-200 000,00 kr
Leverantörsskulder		-926 200,44 kr	-95 614,58 kr
Skatteskuld		-24 584,00 kr	-28 094,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-5 187,00 kr	0,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-131 234,00 kr	-146 841,00 kr
Övriga interimsskulder		-16 000,00 kr	-31 946,00 kr
		-1 303 205,44 kr	-502 495,58 kr
Summa eget kapital och skulder		-41 042 437,55 kr	-40 237 958,50 kr
<hr/>			
Ställda säkerheter		21 000 000,00 kr	21 000 000,00 kr
Fastighetsinteckningar			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter.

Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlat underskottsavdrag.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2007	2006
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Hyresintäkter lägenheter	351 996,00 kr	347 592,00 kr
Hyresintäkter lokaler momsfrå	14 520,00 kr	14 376,00 kr
Garage	46 800,00 kr	44 100,00 kr
Årsavgifter	1 570 968,00 kr	1 560 576,00 kr
	<u>1 984 284,00 kr</u>	<u>1 966 644,00 kr</u>
Övriga intäkter och debiterade avgifter		
Kabel TV debitering	528,00 kr	528,00 kr
Elkostnader debiterade	21 300,00 kr	0,00 kr
Övriga avgifter	5 915,00 kr	5 675,00 kr
	<u>27 743,00 kr</u>	<u>6 203,00 kr</u>
Not 2 Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	55 943,00 kr	36 680,00 kr
Städning	40 105,00 kr	37 875,00 kr
Sotning	0,00 kr	413,00 kr
Extern tillsyn o besiktning	5 400,00 kr	0,00 kr
Hissbesiktning	2 553,00 kr	1 703,00 kr
Bevakningskostnader	3 140,00 kr	3 056,00 kr
Gångbaneranhållning	3 275,00 kr	3 481,00 kr
	<u>110 416,00 kr</u>	<u>83 188,00 kr</u>
Not 3 Driftskostnader		
Elkostnad	101 298,31 kr	67 530,58 kr
Värme kostnad fjärrvärme	324 900,00 kr	283 744,00 kr
Vatten och avlopp	57 389,00 kr	67 849,00 kr
Soptömning	49 694,00 kr	47 847,00 kr
Samfällighetskostnader	0,00 kr	21 231,00 kr
Fastig. försäkringspremie	33 523,00 kr	34 980,00 kr
Kabel TV avgift	21 351,00 kr	20 466,00 kr
Bredband och internet avgift	30 000,00 kr	0,00 kr
Övriga fastighetskostnader	16 941,00 kr	1 500,00 kr
Fastighetsskatt	75 320,00 kr	93 820,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	7 150,00 kr	0,00 kr
Förbrukningsmaterial	885,50 kr	2 606,00 kr
	<u>718 451,81 kr</u>	<u>641 373,58 kr</u>
Not 4 Underhållskostnader		
Rep. Bost./Övrigt	11 509,00 kr	1 923,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	0,00 kr	196,00 kr
Underhåll av trapphus	0,00 kr	1 053,00 kr
Underhåll av vinds-, källarutr	0,00 kr	10 658,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	1 435,00 kr	93 571,00 kr
Rep. Va, sanitet	2 781,00 kr	31 663,00 kr
Rep. värme	6 388,00 kr	0,00 kr
Rep. ventilation	0,00 kr	11 712,00 kr
Legoarbeten och underentrepren	313,00 kr	0,00 kr
Rep. El	0,00 kr	356,00 kr
Rep/Tele/TV/portteie/Kabel TV	1 493,00 kr	1 383,00 kr
Underhåll hiss	9 988,00 kr	4 184,00 kr
Underhåll av lås	2 519,00 kr	2 206,00 kr
Rep. underhåll byggnaden	1 082,00 kr	0,00 kr
Rep varmgarage	1 308,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårds kostnader	97,00 kr	1 800,00 kr
Underhåll övrigt	34 928,00 kr	1 146,00 kr
	<u>73 839,00 kr</u>	<u>161 831,00 kr</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

	2007	2008
Kontorsmaterial och trycksaker	0,00 kr	2 038,00 kr
Telekommunikation	1 186,00 kr	2 394,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	9 944,50 kr	14 712,00 kr
Revisionsarvoden externa	10 625,00 kr	7 625,00 kr
Kostnad möten/stämma	3 176,50 kr	2 248,00 kr
Förvaltningskostnad	32 356,00 kr	30 380,00 kr
Konsultarvoden	0,00 kr	66 519,00 kr
Serviceavgifter	1 749,00 kr	2 407,00 kr
	59 037,00 kr	128 323,00 kr

Not 6 Personalkostnader

Löner till tjänstemän	10 000,00 kr	0,00 kr
Arvoden till styrelsen	46 000,00 kr	47 667,00 kr
Sociala avgifter	17 155,00 kr	12 731,00 kr
Utbildning	0,00 kr	3 476,00 kr
	73 155,00 kr	63 874,00 kr

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	20 779 585,00 kr	20 622 905,00 kr
Årets investering	2 146 188,00 kr	156 680,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 925 773,00 kr	20 779 585,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-217 395,00 kr	-114 280,00 kr
Årets avskrivningar	-118 921,00 kr	-103 115,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-334 316,00 kr	-217 395,00 kr
<i>Avskrivning enligt progressiv plan 80 år m 2,0648 % i årlig ökning.</i>		
Fastighetsförbättringar 40 år		
Årets investering	992 468,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	992 468,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar	-24 812,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 812,00 kr	0,00 kr
Mark	16 164 295,00 kr	16 164 295,00 kr
Totalt byggnader och mark	39 723 408,00 kr	36 726 485,00 kr

Fastighetsbeteckning: Marskalken 7

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta		
31	3363 kvm	1	23 kvm		
Taxeringsvärde byggnad		Bostadsdel		18 600 000,00 kr	10 400 000,00 kr
Taxeringsvärde mark		Bostadsdel		13 200 000,00 kr	8 200 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad		Lokaldel		92 000,00 kr	62 000,00 kr
Summa				31 892 000,00 kr	18 662 000,00 kr

Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag		
Handelsbanken	4,75%	rörligt	2 550 000,00 kr	2 750 000,00 kr
Stadshypotek	4,20%	rörligt	5 000 000,00 kr	5 000 000,00 kr
Stadshypotek	3,54%	2010-03-30	5 000 000,00 kr	5 000 000,00 kr
Stadshypotek	3,89%	2012-03-30	5 000 000,00 kr	5 000 000,00 kr
			17 550 000,00 kr	17 750 000,00 kr

Not 9 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 352 850 kr	1 837 529 kr	492 606 kr	260 769 kr	241 709 kr
Överföring till fond enligt stämmobeslut Årets resultat			235 986 kr	5 723 kr	-241 709 kr 203 769 kr
Belopp vid årets utgång	19 352 850 kr	1 837 529 kr	728 592 kr	266 492 kr	203 769 kr


Not 10 Försäkring

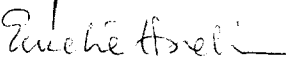
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.


Malmö den 14/5 2008


Jan Andersson



Jerker Börren


Kerstin Hagen


Emelie Hovellius


Rickard Sommarin


Anneli Håkansson


Joannis Ververidis

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den / 2008

Martin Henriksson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Brf Ö. Rönneholm

Org.nr 716439-6728

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ö. Rönneholm för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens 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 föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 21 maj 2008



Martin Henriksson
Godkänd revisor