

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2006-04-24 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Marskalken 7	2004	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

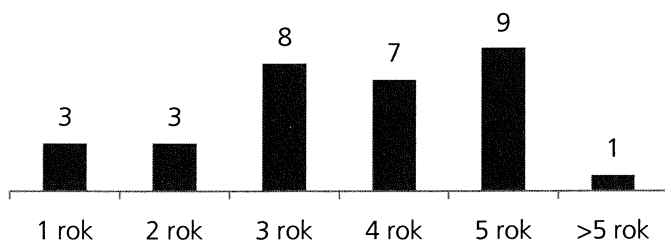
Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3363 kvadratmeter, varav 3363 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter och med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Under verksamhetsåret har BRF:

- Undersökt inneklimatet i lägenheter nr 16, 19 och 20, i trappa A. Vilket resulterade i att otätheten mellan lägenheterna åtgärdades .
- Kontaktat ventilationsfirmor för att förbättra inneklimatet i hela fastigheten.
- Undersökt sprickor i fasaden i anslutning till lägenhet nr 21. Som visade att spygatten på terrassen till lägenhet nr 22 håller inte tätt.
- Sagt upp kontraktet med Canal Digital.
- Tagit fram underlag för att eventuellt bygga om vinden till lägenheter.
- Haft gårdsfest och glöggafton för boende i fastigheten.
- Samfälligheten har sagt upp avtalet med Sekant avseende gårdsskötseln.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Planer för verksamhetsåret 2010

Målning av trapphus övervägs.

Uppfräschning av tvättstugor samt ljudisolering av tak.

Nya förhandlingar kommer att ske med Canal Digital eller annan leverantör av kabel-TV.

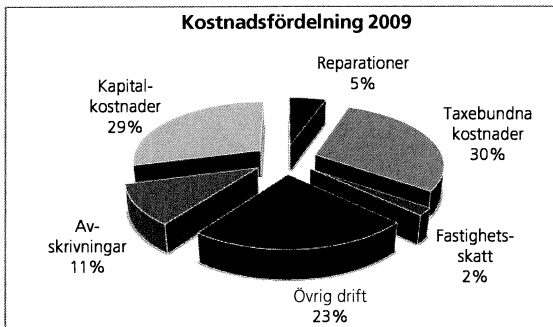
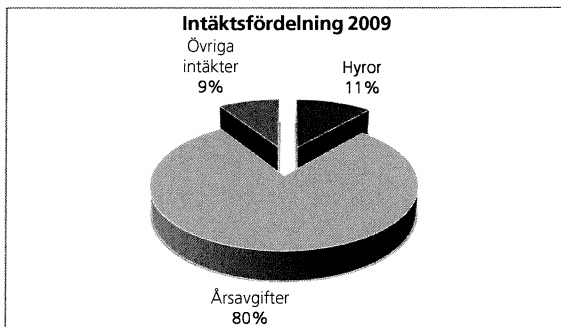
Se över terrassens konstruktion samt sprickorna i fasaden och åtgärda felen.

Se över ventilationen i hela fastigheten och åtgärda felen.

Samfälligheten förhandlar med ny gårdsentreprenör.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	512 kr
Övriga intäkter	58 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	32 kr
Taxebundna kostnader	174 kr
Fastighetsskatt	12 kr
Övrig drift	137 kr
Avskrivningar	64 kr
Kapitalkostnader	171 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3363 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	569	548	520
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 051	6 074	5 809
Elkostnad/kvm totalyta	54	63	30
Värmekostnad/kvm totalyta	87	80	97
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	17

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	180 484
balanserad vinst före reservering till yttre fond	13 873
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 676
summa fritt eget kapital	98 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **98 681**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 965 143	1 945 153
Övriga rörelseintäkter		195 567	216 098
		2 160 710	2 161 251
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-126 438	-133 146
Reparationer		-101 787	-140 328
Periodiskt underhåll		-4 471	0
Taxebundna kostnader		-584 532	-602 095
Övriga driftskostnader		-159 218	-138 795
Fastighetsskatt		-40 352	-37 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-115 066	-140 706
Personalkostnader		-59 000	-73 493
Avskrivningar		-214 734	-161 732
		-1 405 597	-1 427 495
RÖRELSERESULTAT		755 113	733 756
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		691	6 220
Räntekostnader		-575 271	-803 271
		-574 580	-797 051
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		180 533	-63 295
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-49	-1 741
		-49	-1 741
ÅRETS RESULTAT		180 484	-65 036

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	42 902 412	42 912 182
Maskiner och inventarier	Not 4	66 267	37 099
		42 968 680	42 949 281
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 968 680	42 949 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Skattefordringar		53 154	43 663
Övriga fordringar		533	36
Förutbetalda kostnader	Not 5	67 413	51 960
		121 100	95 659
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		197	508
SBC klientmedel i SHB		275 787	350 192
		275 984	350 700
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		397 084	446 359
SUMMA TILLGÅNGAR		43 365 763	43 395 640

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		20 430 954	20 155 954
Upplåtelseavgifter		3 029 425	3 029 425
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 215 620	1 024 268
		24 675 999	24 209 647
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-81 802	174 585
Årets resultat		180 484	-65 036
		98 681	109 550
SUMMA EGET KAPITAL		24 774 680	24 319 197
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	80 879	377 530
Skulder till kreditinstitut	Not 9	18 200 000	18 350 000
		18 280 879	18 727 530
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		73 005	146 294
Övriga kortfristiga skulder		11 405	0
Upplupna kostnader	Not 10	84 269	63 220
Förutbetalda avgifter och hyror		141 525	139 399
		310 204	348 913
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		43 365 763	43 395 640
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	21 000 000	21 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader schablon		
Byggnader	Enl plan	Enl plan
Fastighetsförbättringar	2,5 %	2,5 %
Fastighetsförbättringar	20 %	
Våtrum	3,3 %	3,3 %
Maskiner	10 %	10 %

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 720 250	1 655 466
Hysesintäkter	244 893	289 687
	1 965 143	1 945 153

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	39 369	63 550
Fastighetsskötsel enl beställn	548	18 673
Snöröjning/sandning	1 481	538
Städning entreprenad	41 299	40 000
Sotning	676	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	8 625	0
Hissbesiktning	2 850	1 703
Bevakning	0	3 240
Gemensamma utrymmen	0	1 828
Garage	1 719	0
Gård	9 719	0
Serviceavtal	3 895	0
Hiss	0	1 630
Förbrukningsmateriel	2 257	1 984
Störningsjour och larm	3 240	0
Brandskydd	10 760	0
	126 438	133 146

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	45 500	43 000
Löner och arvoden	0	12 500
Sociala kostnader	13 500	17 993
	59 000	73 493

Avskrivningar

Byggnad	134 254	129 000
Förbättringar	71 954	31 781
Maskiner	8 526	951
	214 734	161 732

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 405 597 **1 427 495**

Not 3

2009-12-31

2008-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	43 433 411	40 082 536
Nyanskaffningar	196 438	3 350 875
Utgående anskaffningsvärde	43 629 849	43 433 411

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-521 229	-359 128
Årets avskrivningar enligt plan	-206 208	-160 781
Utgående avskrivning enligt plan	-727 437	-519 909

Planenligt restvärde vid årets slut

42 902 412 **42 912 182**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

16 164 295 16 164 295

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	18 692 000	18 692 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
	31 892 000	31 892 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	31 892 000	31 892 000
	31 892 000	31 892 000

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	38 050	0
Nyanskaffningar	37 694	38 050
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	75 744	38 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-951	0
Årets avskrivningar enligt plan	-8 526	-951
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 477	-951
Redovisat restvärde vid årets slut	66 267	37 099

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Vatten	0	5 334
Renhållning	0	3 113
Kabel TV	6 211	5 703
Bredband	23 040	23 040
Försäkring	17 024	14 770
Fastighetsskötsel gård	9 045	0
SBC Kvartal 1 2010	12 092	0
	67 412	51 960

Not 6	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 430 954	275 000	0	20 155 954
Upplåtelseavgifter	3 029 425	0	0	3 029 425
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 215 620	95 676	95 676	1 024 268
Summa bundet eget kapital	24 675 999	370 676	0	24 209 647
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-81 802	-95 676	-160 712	174 585
Årets resultat	180 484	180 484	65 036	-65 036
Summa fritt eget kapital	98 681	84 808	0	109 550
Summa eget kapital	24 774 680	455 484	0	24 319 197
		2009	2008	

Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 024 268	728 592
Reservering enligt stadgar	Avsättning för 2009	95 676
Reservering enligt stämmobeslut	Avsättning för 2008	95 676
lanspråktagande enligt stadgar		0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0
Vid årets slut	1 215 620	1 024 268

Not 8

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2009-12-31	2008-12-31
Beviljad kredit	1,750 %	500 000	500 000
Utnyttjat kreditbelopp	1,750 %	80 789	377 530
Efter balansdagen har föreningens checkräkningskreditiv utökats med	0,000 %	0	0

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
HANDELSBANKEN HYPOTEK	3,540 %	5 000 000	5 000 000	2010-03-30
HANDELSBANKEN HYPOTEK	3,890 %	5 000 000	5 000 000	2012-03-30
HANDELSBANKEN HYPOTEK	5,350 %	0	5 000 000	2009-04-24
HANDELSBANKEN HYPOTEK	6,050 %	0	2 350 000	2009-04-24
HANDELSBANKEN HYPOTEK	6,100 %	0	1 000 000	2009-04-24
Stadshypotek AB	1,800 %	8 200 000	0	2010-01-26
Summa skulder till kreditinstitut		18 200 000	18 350 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

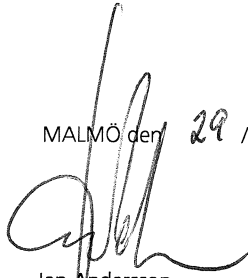
	0	0
	18 200 000	18 350 000

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
El	20 461	18 554
Värme	39 398	35 666
Extern revisor	13 750	9 000
Låneräntor	10 660	0
	84 269	63 220

MALMÖ den 29 / 4 2010



Jan Andersson
Ordförande



Lars Ringberg
Kassör



Ioannis Ververidis
Ledamot



Claes Enhörning
Ledamot



Rickard Sommarin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2010



Martin Henriksson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Ö Rönneholm

Org.nr 716439-6728

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Ö Rönneholm för 2009. 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 revisionssed 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 3 maj 2010



Martin Henriksson
Godkänd revisor