

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Marskalkens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 30,15%. Samfälligheten förvaltar den gemensamma gården.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Marskalken 7	2004	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

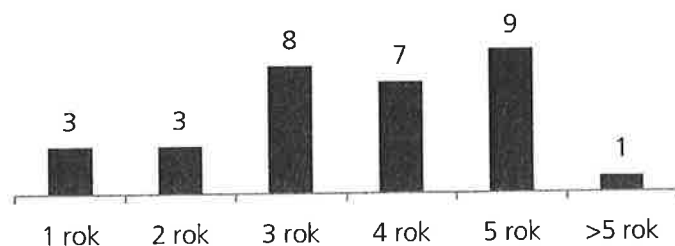
Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3387 kvadratmeter, varav 3387 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sekant AB har biträtt styrelsen med den tekniska förvaltningen.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen under 2009.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Claes Enhörning	Ordförande
Mattias Wiberg	Sekreterare
Lars Yngve Ringberg	Kassör
Ioannis Ververidis	Ledamot
Paul Rickard Sommarin	Ledamot
Jan Ivar Andersson	Ledamot

Annelie Henriksson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Henriksson Ordinarie Extern Ernst & Young

Valberedning

Lise-Lott Karlsson
Ingrid Sommarin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2010 då bokslutet för 2009 presenterades och godkändes av stämman.

Styrelsens arbete under 2010 har, förutom hantering av löpande förvaltningsärenden, varit fortsatt utveckling av rutiner för fastighetens förvaltning samt planering för kommande större renoveringsåtgärder.

Under verksamhetsåret har BRF:

- * Kontaktat ventilationsfirmor för att förbättra inneklimatet i hela fastigheten.
- * Skorstensteamet har inkommit med offert ang. frånluftsventilation.
- * Täta Tak har inkommit med offert ang. taksäkerheten.
- * Arbetet planeras att utföras under våren 2011.
- * Skanska har kommit in med offerter på ombyggnad/renovering av tvättstugor i trappa A o B, arbetet planeras att utföras under våren 2011.
- * Undersökt möjligheter att installera värmekabel i hänggrännor och stuprör, för att förhindra bildning av istappar under vintern.
- * Terrassgolv som tillhör lgh.nr.22 har renoverats.
- * Brf har förnyat kontraktet med Canal Digital samt med bredbandsbolaget Ownit.
- * Lägenhet nr.21 har renoverats efter fuktskador från terrassen.
- * Brf har haft gårdsfest i augusti månad.
- * Samfälligheten har sagt upp avtalet med Sekant avseende gårdsskötseln.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har en styck överlåtelse av bostadsrätt genomförts i trappa 27 A. En hyresrätt har omvandlats till bostadsrätt. Två hyresrätter finns nu kvar i föreningen.

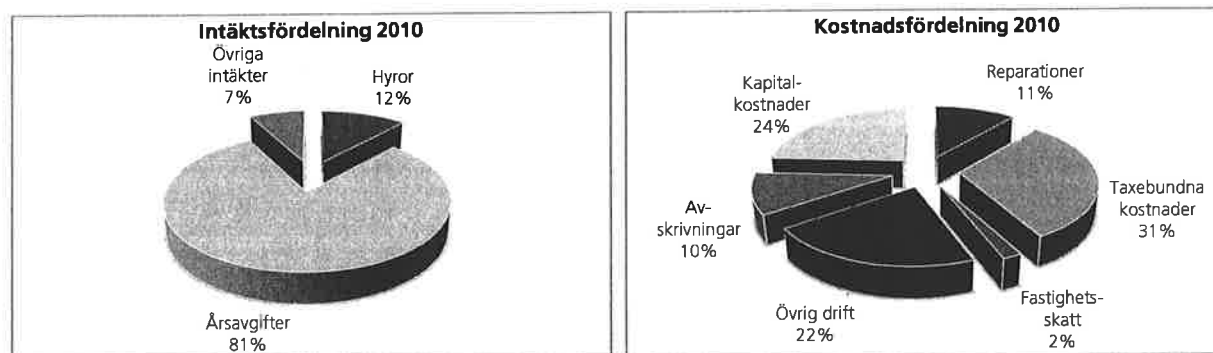
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Planer för verksamhetsåret 2011.

- * Målning av trapphus övervägs.
- * Installera värmekabel i hängrännor och stuprör.
- * Samfälligheten kommer att köpa in trädgårdsskötsel vid behov av Gren och Sten.
- * Tilluftsventiler till varje lägenhet skall anskaffas.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	504 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	48 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	69 kr
Taxebundna kostnader	191 kr
Fastighetsskatt	12 kr
Övrig drift	133 kr
Avskrivningar	64 kr
Kapitalkostnader	148 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3387 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	560	569	548	520
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 911	6 051	6 074	5 809
Elkostnad/kvm totalyta	64	54	63	30
Värmekostnad/kvm totalyta	101	87	80	97
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	19	19	17

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	28 341
Balanserad vinst före reservering till yttre fond	98 681
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 800
summa ansamlad förlust	20 222

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

154 823

att i ny räkning överförs

175 045

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 953 904	1 965 143
Övriga rörelseintäkter		160 995	195 567
		2 114 899	2 160 710
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-149 989	-126 438
Reparationer		-80 215	-101 787
Periodiskt underhåll		-154 823	-4 471
Taxebundna kostnader		-648 511	-584 532
Övriga driftskostnader		-160 192	-159 218
Fastighetsskatt		-39 587	-40 352
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-87 429	-115 066
Personalkostnader		-52 165	-59 000
Avskrivningar		-218 320	-214 734
		-1 591 229	-1 405 597
RÖRELSERESULTAT		523 669	755 113
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 432	691
Räntekostnader		-502 760	-575 271
		-495 328	-574 580
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		28 341	180 533
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-49
		0	-49
ÅRETS RESULTAT		28 341	180 484

AS

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	42 716 575	42 902 412
Maskiner och inventarier	Not 4	58 785	66 267
		<u>42 775 360</u>	<u>42 968 680</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 775 360	42 968 680
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		53 968	53 154
Övriga fordringar		6 558	533
Förutbetalda kostnader	Not 5	40 306	67 413
		<u>100 832</u>	<u>121 100</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 618 804	197
SBC klientmedel i SHB		259 177	275 787
		<u>2 877 981</u>	<u>275 984</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 978 813	397 084
SUMMA TILLGÅNGAR		45 754 173	43 365 763

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 654 753	20 430 954
Upplåtelseavgifter		4 405 626	3 029 425
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 322 420	1 215 620
		27 382 799	24 675 999
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-8 119	-81 802
Årets resultat		28 341	180 484
		20 223	98 681
SUMMA EGET KAPITAL		27 403 022	24 774 680
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	0	80 879
Skulder till kreditinstitut	Not 9	17 800 000	18 200 000
		17 800 000	18 280 879
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	200 000	0
Leverantörsskulder		71 299	73 005
Övriga kortfristiga skulder		0	11 405
Upplupna kostnader	Not 10	151 203	84 269
Förutbetalda avgifter och hyror		128 649	141 525
		551 151	310 204
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		45 754 173	43 365 763
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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader schablon		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	2,5 %	2,5 %
Fastighetsförbättringar	20 %	20 %
Våtrum	3,3 %	3,3 %
Maskiner	10 %	10 %

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 706 014	1 720 250
Hyresintäkter	247 890	244 893
	1 953 904	1 965 143

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	40 676	39 369
Fastighetsskötsel enl beställn	9 118	548
Fastighetsskötsel gård entrepr	21 106	0
Snöröjning/sandning	14 101	1 481
Städning entreprenad	42 662	41 299
Sotning	0	676
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 625
Hissbesiktning	1 875	2 850
Bevakning	3 240	0
Garage	0	1 719
Gård	0	9 719
Serviceavtal	4 834	3 895
Förbrukningsmateriel	4 977	2 257
Störningsjour och larm	0	3 240
Brandskydd	7 400	10 760
	149 989	126 438

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	40 500	45 500
Sociala kostnader	11 665	13 500
	52 165	59 000

Avskrivningar

Byggnad	137 030	134 254
Förbättringar	73 808	71 954
Maskiner	7 482	8 526
	218 320	214 734

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 591 229 **1 405 597**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	43 629 849	43 433 411
Nyanskaffningar	25 000	196 438
Utgående anskaffningsvärde	43 654 849	43 629 849

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-727 437	-521 229
Årets avskrivningar enligt plan	-210 838	-206 208
Utgående avskrivning enligt plan	-938 275	-727 437

Planenligt restvärde vid årets slut

42 716 575 **42 902 412**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 16 164 295 16 164 295

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	22 400 000	18 692 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
	35 600 000	31 892 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	35 600 000	31 892 000
	35 600 000	31 892 000

Not 4

2010-12-31 **2009-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	75 744	38 050
Nyanskaffningar	0	37 694
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	75 744	75 744

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-9 477	-951
Årets avskrivningar enligt plan	-7 482	-8 526
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 959	-9 477

Redovisat restvärde vid årets slut

58 785 **66 267**

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	10 647	6 211
Bredband	19 104	23 040
Försäkring	10 555	17 024
Fastighetsskötsel gård	0	9 045
SBC Kvartal 1 2010	0	12 092
	40 306	67 412

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 654 753	1 223 799	0	20 430 954
Upplåtelseavgifter	4 405 626	1 376 201	0	3 029 425
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 322 420	106 800	0	1 215 620
Summa bundet eget kapital	27 382 799	2 706 800	0	24 675 999
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-8 119	-106 800	180 484	0
Årets resultat	28 341	28 341	-180 484	180 484
Summa fritt eget kapital	20 223	-78 459	0	98 681
Summa eget kapital	27 403 022	2 628 341	0	24 774 680

Not 7	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 215 620	1 024 268
Reservering enligt stadgar	106 800	95 676
Reservering enligt stämmobeslut	0	95 676
Vid årets slut	1 322 420	1 215 620

Not 8
CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2010-12-31	2009-12-31
Beviljad kredit	4,250 %	500 000	500 000
Utnyttjad kreditbelopp	1,750 %	0	80 789

Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors-ändringsdag
HANDELSBANKEN HYPOTEK	2,220 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt lån
HANDELSBANKEN HYPOTEK	3,890 %	5 000 000	5 000 000	2012-03-30
HANDELSBANKEN HYPOTEK	2,870 %	8 000 000	8 200 000	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		18 000 000	18 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	0	
		17 800 000	18 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 000 000 Kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	27 482	20 461
Värme	50 694	39 398
Extern revisor	11 000	13 750
Ränta	40 818	10 660
Vatten	16 433	0
Sophämtning	4 776	0
	151 203	84 269

MALMÖ den 31/3 2011


Claes Enhörning
Ordförande


Mattias Wiberg
Sekreterare

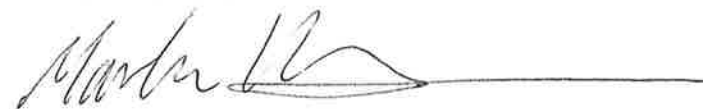

Lars Yngve Ringberg
Kassör


Jan Vår Andersson
Ledamot


Paul Rickard Sommarin
Ledamot


Ioannis Ververidis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2011



Martin Henriksson
Extern revisor

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm

Org.nr 716439-6728

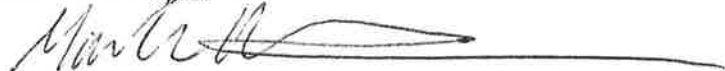
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm för 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 7 april 2011



Martin Henriksson
Godkänd revisor

