

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 2011-12-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Marskalken. Föreningens andel är 31%. Samfälligheten förvaltar gården.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Marskalken 7	2004	Malmö

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

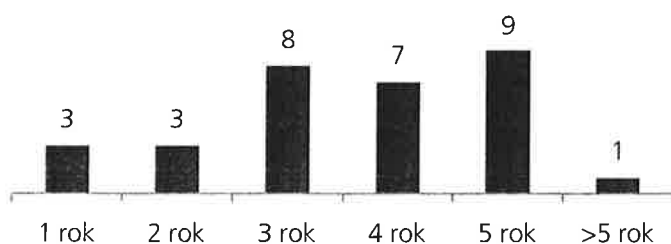
Fastighetens värdeår är 1950.

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:



B

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 2011.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Claes Enhörning	Ordförande
Lars Ringberg	Kassör
Anneli Henriksson	Ledamot
Rickard Sommarin	Ledamot
Jan Andersson	Ledamot
Ioannis Ververidis	Ledamot

Stefan Edwardsson 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 2011-05-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Verksamhet

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st. protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2011 då bokslutet för 2010 presenterades och godkändes av stämman.

Styrelsens arbete under 2011 har, förutom hantering av löpande förvaltningsärenden, varit fortsatt utveckling av rutiner för fastighetens förvaltning samt planering för kommande större renoveringsåtgärder.

Under verksamhetsåret har BRF:

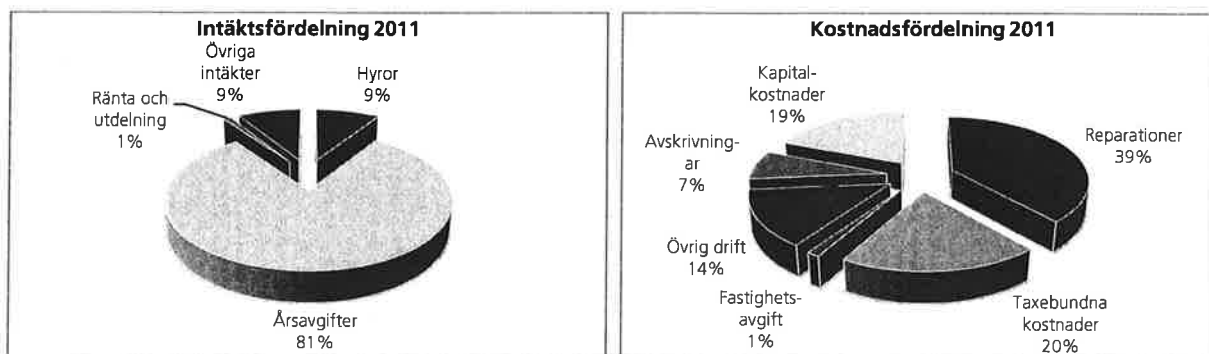
- Skorstensteamet har installerat spirorör på samtliga frånluftskanaler.
- Täta Tak har installerat värmekabel i hängrännor och stuprör.
- Täta Tak har installerat takbryggor samt snöräcke på taket.
- Skanska har gjort en ombyggnad och renovering av befintliga tvättstugor i trappa A och B samt byggt ytterligare en tvättstuga i trappa A.
- Brf har haft gårdsfest den 20:e augusti månad.
- Offert har inkommit från Skanska angående motionsrummet i trappa B.
- Genomgång av diverse fasad skador har gjorts med Skanska avvaktar rapport.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Planer för verksamhetsåret 2012

- Målning av trapphus övervägs avvaktar på offert från tillfrågade företag.
- Samfälligheten kommer att köpa in trädgårdsskötsel vid behov, av Gren & Sten.
- Tilluftsventiler till varje lägenhet skall installeras avvaktar på offert från tillfrågade företag.
- Genomgång av hissar inför nya säkerhetsbestämmelser.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3387 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	540	527	569	548
Hyror/kvm hyresrättsyta	946	1 350	544	668
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 497	5 561	6 051	6 074
Elkostnad/kvm totalyta	58	64	54	63
Värmekostnad/kvm totalyta	94	101	87	80
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	21	19	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	179	148	171	239

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	-1 005 183
balanserad vinst före reservering till yttre fond	175 045
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 800
summa ansamlad förlust	-936 938

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 166 382
att i ny räkning överförs	229 444

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 936 716	1 953 904
Övriga rörelseintäkter		185 095	160 995
		2 121 811	2 114 899
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-158 725	-149 989
Reparationer		-51 927	-80 215
Periodiskt underhåll		-1 166 382	-154 823
Taxebundna kostnader		-619 284	-648 511
Övriga driftskostnader		-151 813	-160 192
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-40 362	-39 587
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-77 256	-87 429
Personalkostnader		-58 736	-52 165
Avskrivningar		-230 834	-218 320
		-2 555 318	-1 591 229
RÖRELSERESULTAT		-433 507	523 669
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		22 763	7 432
Räntekostnader		-606 863	-502 760
		-584 100	-495 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 017 607	28 341
SKATT			
Skatt ändrad taxering		12 424	0
		12 424	0
ÅRETS RESULTAT		-1 005 183	28 341

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	43 040 405	42 716 575
Maskiner och inventarier	Not 4	140 372	58 785
		43 180 776	42 775 360
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 180 776	42 775 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		53 193	53 968
Övriga fordringar		1 277	6 558
Förutbetalda kostnader	Not 5	40 958	40 306
		95 428	100 832
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		838 982	2 618 804
SBC klientmedel i SHB		601 657	259 177
		1 440 639	2 877 981
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 536 067	2 978 813
SUMMA TILLGÅNGAR		44 716 843	45 754 173

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 654 753	21 654 753
Upplåtelseavgifter		4 405 626	4 405 626
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 274 397	1 322 420
		<u>27 334 776</u>	<u>27 382 799</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		68 246	0
Ansamlad förlust		0	-8 119
Årets resultat		-1 005 183	28 341
		<u>-936 938</u>	<u>20 223</u>
SUMMA EGET KAPITAL		26 397 838	27 403 022
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	17 600 000	17 800 000
		<u>17 600 000</u>	<u>17 800 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	200 000	200 000
Leverantörsskulder		186 093	71 299
Upplupna kostnader	Not 9	174 581	151 203
Förutbetalda avgifter och hyror		158 331	128 649
		<u>719 005</u>	<u>551 151</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		44 716 843	45 754 173
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader schablon		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	2,5 %	2,5 %
Våtrum	3,33 %	3,3 %
Maskiner	10 %	10 %

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 747 404	1 706 014
Hysesintäkter	189 312	247 890
	1 936 716	1 953 904

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	56 492	40 676
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 355	9 118
Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 092	21 106
Snöröjning/sandning	15 463	14 101
Städning entreprenad	44 051	42 662
Hissbesiktning	2 938	1 875
Bevakning	0	3 240
Gård	2 553	0
Serviceavtal	11 069	4 834
Förbrukningsmateriel	4 193	4 977
Brandskydd	1 519	7 400
	158 725	149 989

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	45 500	40 500
Sociala kostnader	13 236	11 665
	58 736	52 165

Avskrivningar

Byggnad	139 806	137 030
Förbättringar	83 564	73 808
Maskiner	7 464	7 482
	230 834	218 320

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 555 318 **1 591 229**

Not 3

2011-12-31

2010-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	43 654 849	43 629 849
Nyanskaffningar	547 200	25 000
Utgående anskaffningsvärde	44 202 049	43 654 849

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-938 275	-727 437
Årets avskrivningar enligt plan	-223 370	-210 838
Utgående avskrivning enligt plan	-1 161 644	-938 275

Planenligt restvärde vid årets slut

43 040 405 **42 716 575**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

16 164 295 16 164 295

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
	35 600 000	35 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	35 600 000	35 600 000
	35 600 000	35 600 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	75 744	75 744
Nyanskaffningar	89 050	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	164 794	75 744
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-16 959	-9 477
Årets avskrivningar enligt plan	-7 463	-7 482
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 422	-16 959
Redovisat restvärde vid årets slut	140 372	58 785

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	10 540	10 647
Bredband	19 104	19 104
Försäkring	11 314	10 555
	40 958	40 306

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	21 654 753	0	0	21 654 753
Upplåtelseavgifter	4 405 626	0	0	4 405 626
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 274 397	106 800	-154 823	1 322 420
Summa bundet eget kapital	27 334 776	106 800	-154 823	27 382 799
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	68 246	-106 800	175 045	0
Ansamlad förlust	0	0	8 119	-8 119
Årets resultat	-1 005 183	-1 005 183	-28 341	28 341
Summa ansamlad förlust	-936 938	-1 111 983	154 823	20 223
Summa eget kapital	26 397 838	-1 005 183	0	27 403 022

Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 322 420	1 215 620
Reservering enligt stadgar	106 800	106 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-154 823	0
Vid årets slut	1 274 397	1 322 420

12

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
HANDELSBANKEN HYPOTEK	3,870 %	5 000 000	5 000 000	2012-12-31
HANDELSBANKEN HYPOTEK	3,890 %	5 000 000	5 000 000	2012-03-30
Stadshypotek AB	3,330 %	7 800 000	8 000 000	2012-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		17 800 000	18 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		17 600 000	17 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 800 000 Kr.

13

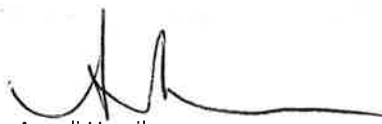
Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2011-12-31	2010-12-31
El	17 952	27 482
Värme	32 976	50 694
Vatten	11 315	16 433
Sophämtning	5 037	4 776
Extern revisor	10 951	11 000
Ränta	43 290	40 818
Ventilation	49 545	0
Fastighetskötsel	3 515	0
	174 581	151 203

MALMÖ den 25/4 2012


Claes Enhörning
Ordförande


Lars Ringberg
Kassör



Jan Andersson
Ledamot


Anneli Henriksson
Ledamot


Rickard Sommarin
Ledamot


Ioannis Ververidis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2012



Martin Henriksson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm, org.nr 716439-6728

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 3 maj 2012



Martin Henriksson
Godkänd revisor