

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 procent. Samfälligheten förvaltar gården.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Marskalken 7	2004	Malmö

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

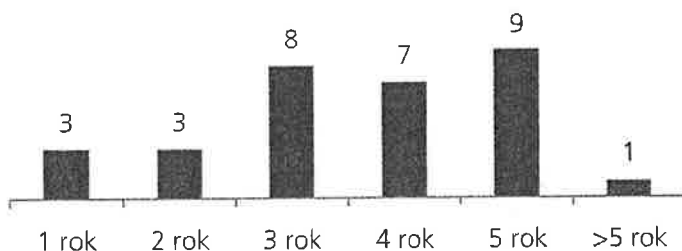
Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 387 kvadratmeter, varav 3 387 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

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

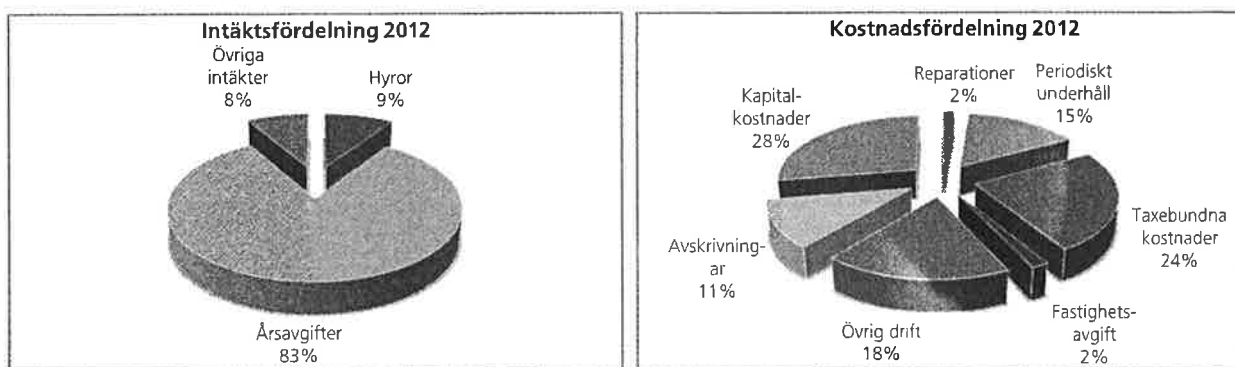
Lägenhetsfördelning:



Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-05-23 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 387 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	567	540	527	569
Hyror/kvm hyresrättsyta	973	946	1 350	544
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 435	5 497	5 561	6 051
Elkostnad/kvm totalyta	52	58	64	54
Värmekostnad/kvm totalyta	93	94	101	87
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	18	21	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	201	179	148	171

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-240 426
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	229 444
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 800
summa ansamlad förlust	-117 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	214 815
att i ny räkning överförs	97 033

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 042 702	1 936 716
Övriga rörelseintäkter		185 355	185 095
		2 228 057	2 121 811
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-144 406	-158 725
Reparationer		-36 078	-51 927
Periodiskt underhåll		-382 573	-1 166 382
Taxebundna kostnader		-602 883	-619 284
Övriga driftskostnader		-153 682	-151 813
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-42 315	-40 362
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-91 440	-77 256
Personalkostnader		-58 736	-58 736
Avskrivningar		-280 425	-230 834
		-1 792 538	-2 555 318
RÖRELSERESULTAT		435 519	-433 507
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 338	22 763
Räntekostnader		-682 283	-606 863
		-675 945	-584 100
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-240 426	-1 017 607
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	12 424
		0	12 424
ÅRETS RESULTAT		-240 426	-1 005 183

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	42 968 829	43 040 405
Maskiner och inventarier	115 098	140 372
	<u>43 083 926</u>	<u>43 180 776</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 083 926	43 180 776
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	53 193
Övriga fordringar	1 620	1 277
Förutbetalda kostnader	41 576	40 958
	<u>43 196</u>	<u>95 428</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	670 326	838 982
SBC klientmedel i SHB	390 841	601 657
	<u>1 061 167</u>	<u>1 440 639</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 104 363	1 536 067
SUMMA TILLGÅNGAR	44 188 289	44 716 843

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	214 815	1 274 397
		26 275 194	27 334 776
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		122 644	68 246
Årets resultat		-240 426	-1 005 183
		-117 781	-936 938
SUMMA EGET KAPITAL		26 157 413	26 397 838
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	17 400 000	17 600 000
		17 400 000	17 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	200 000	200 000
Leverantörsskulder		82 346	186 093
Skatteskulder		4 850	0
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader	Not 9	202 763	174 581
Förutbetalda avgifter och hyror		140 917	158 331
		630 877	719 005
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		44 188 289	44 716 843
Ställda säkerheter			
Uttagna 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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	2,5-20 %	2,5-20 %
Våtrum	3,33 %	3,33 %
Maskiner	10-20 %	10-20 %

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 834 750	1 747 404
Hysesintäkter	207 952	189 312
	2 042 702	1 936 716

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel, entreprenad	39 546	56 492
Fastighetskötsel enligt beställning	14 872	2 355
Fastighetskötsel gård entreprenad	18 092	18 092
Snöröjning/sandning	1 488	15 463
Städning entreprenad	45 175	44 051
Hissbesiktning	1 875	2 938
Gemensamma utrymmen	4 445	0
Gård	3 374	2 553
Serviceavtal	10 096	11 069
Förbrukningsmateriel	3 894	4 193
Brandskydd	1 550	1 519
	144 406	158 725

Reparationer		
Hyseslägenheter	0	5 737
Tvättstuga	0	450
Lås	0	2 443
VVS	19 294	0
Elinstallationer	4 713	0
Hiss	6 686	10 427
Fasad	2 545	0
Fönster	0	1 510
Garage/parkering	0	24 151
Skador/klotter/skadegörelse	2 840	7 209
	36 078	51 927

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	44 202 049	43 654 849
Nyanskaffningar	183 575	547 200
Utgående anskaffningsvärde	44 385 624	44 202 049
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 161 644	-938 275
Årets avskrivningar enligt plan	-255 151	-223 370
Utgående avskrivning enligt plan	-1 416 796	-1 161 644
Planenligt restvärde vid årets slut	42 968 829	43 040 405
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	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	164 794	75 744
Nyanskaffningar	0	89 050
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	164 794	164 794
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-24 422	-16 959
Årets avskrivningar enligt plan	-25 274	-7 463
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-49 696	-24 422
Redovisat restvärde vid årets slut	115 098	140 372
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	10 576	10 540
Bredband	19 104	19 104
Försäkring	11 896	11 314
	41 576	40 958

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	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	214 815	106 800	-1 166 382	1 274 397
Summa bundet eget kapital	26 275 194	106 800	-1 166 382	27 334 776
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	122 644	-106 800	161 199	68 246
Årets resultat	-240 426	-240 426	1 005 183	-1 005 183
Summa ansamlad förlust	-117 781	-347 226	1 166 382	-936 938
Summa eget kapital	26 157 413	-240 426	0	26 397 838

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 274 397	1 322 420
Reservering enligt stadgar	106 800	106 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 166 382	-154 823
Vid årets slut	214 815	1 274 397

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
HANDELSBANKEN HYPOTEK	3,870 %	5 000 000	5 000 000	2013-06-30
HANDELSBANKEN HYPOTEK	3,180 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt lån
Stadshypotek AB	3,790 %	7 600 000	7 800 000	2015-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		17 600 000	17 800 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		17 400 000	17 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 600 000 Kr.

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	19 496	17 952
Värme	56 673	32 976
Vatten	17 295	11 315
Sophämtning	8 506	5 037
Extern revisor	13 919	10 951
Ränta	86 874	43 290
Ventilation	0	49 545
Fastighetsskötsel	0	3 515
	202 763	174 581

MALMÖ den 29 / 4 2013



Claes Enhörning
Ordförande



Lars Ringberg
Kassör



Jan Andersson
Ledamot



Anneli Henriksson
Ledamot



Rickard Sommarin
Ledamot



Ioannis Ververidis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2013



Martin Henriksson
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm för år 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår 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 våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2012 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 vår revision av årsredovisningen har Jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm för år 2012.

Styrelsens 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.

Revisorernas ansvar

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

Som underlag för vårt 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

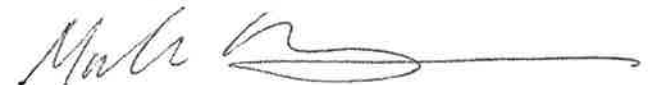
Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 29 april 2013

Ernst & Young AB



Martin Henriksson
Godkänd revisor

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 834 800	1 834 750	1 834 800
Hyror bostäder	147 300	144 952	143 000
Hyror garage	62 400	63 000	65 000
Kabel-TV intäkter	300	240	200
Bredbandsintäkter	90 000	89 880	90 000
Elintäkter	92 500	92 520	92 500
Öresutjämning	0	1	0
Övriga intäkter	2 700	2 714	2 700
	2 230 000	2 228 057	2 228 200
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-45 200	-39 546	-43 200
Fastighetsskötsel enligt beställning	-15 200	-14 872	-14 500
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-18 500	-18 092	-24 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-18 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-1 488	-15 000
Städning entreprenad	-47 400	-45 175	-45 300
Hissbesiktning	-3 000	-1 875	-1 900
Gemensamma utrymmen	0	-4 445	0
Gård	0	-3 374	0
Serviceavtal	-10 000	-10 096	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 894	-5 000
Brandskydd	0	-1 550	0
	-159 300	-144 406	-176 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-100 000
VVS	0	-19 294	0
Elinstallationer	0	-4 713	0
Hiss	0	-6 686	0
Fasad	0	-2 545	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 840	0
	-50 000	-36 078	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-382 573	0
	-100 000	-382 573	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-180 000	-176 929	-204 000
Värme	-300 000	-315 382	-326 600
Vatten	-62 000	-73 398	-67 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-37 174	-33 800
	-577 000	-602 883	-631 400
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 400	-35 106	-34 800
Kabel-TV	-43 000	-42 160	-42 200
Bredband	-78 000	-76 416	-78 300
	-157 400	-153 682	-155 300

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.

-44 000	-42 315	-42 000
-44 000	-42 315	-42 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor

-14 000 -16 614 -10 000

Föreningskostnader

-3 000 -1 312 -3 000

Styrelseomkostnader

-7 000 -6 870 0

Fritids och Trivselkostnader

0 -1 133 0

Förvaltningsarvode

-55 000 -52 152 -52 200

Förvaltningsarvoden övriga

0 -625 -5 000

Administration

-3 000 -8 204 -3 000

Föreningsavgifter

0 0 -300

Bostadsrätterna Sverige Ek Förening

-4 700 -4 530 -4 700

-86 700 -91 440 -78 200

Personalkostnader

Styrelsearvode

-45 000 -45 500 -45 500

Arbetsgivaravgifter

-15 000 -13 236 -15 300

-60 000 -58 736 -60 800

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad

-145 400 -142 582 -142 600

Förbättringar

-106 400 -112 569 -88 100

Maskiner

-25 300 -25 274 -7 500

-277 100 -280 425 -238 200

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 511 500 -1 792 538 -1 582 800

RÖRELSERESULTAT

718 500 435 519 645 400

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter

5 000 5 995 2 000

Skatteränta ej skattepliktig

0 343 0

Låneräntor

-635 000 -682 283 -647 000

-630 000 -675 945 -645 000

RESULTAT

88 500 -240 426 400