

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 Marskaliken. Föreningens andel är 30,15 procent. Samfälligheten förvaltar den gemensamma gården.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvär	2004	Malmö Kommun
Malmö Marskaliken 7			

Fastigheten är fullvärdest försäkrad via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättslägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

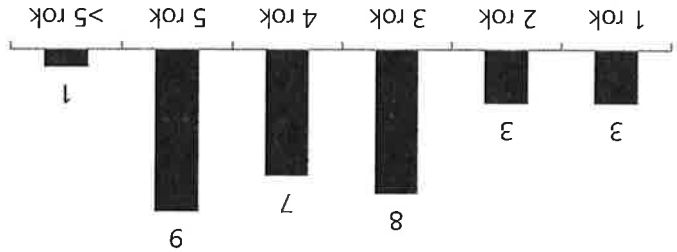
Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 581 m², varav 3 386 m² utgör lägenhetsyta och 195 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



8

Förvaltning

Leverantör	
Teknisk förvaltning	Sekant AB har biträtt styrelsen med den tekniska förvaltningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsråtsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen under 2013

Medlemmar

Medlemslagheter: 29 st.
Överlåtelse under året: 1 st.

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

Styrelsen

Ordförande	Claes Enhörning
Sekreterare	Annell Henriksson
Kassör	Lars Ringberg
Ledamot	Rickard Sommarin
Ledamot	Ioannis Ververdis
Ledamot	Jan Andersson
Suppleant	Stefan Edvardsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Claes Enhörning, Jan Andersson, Annell Henriksson och Stefan Edvardsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Henriksson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-------------------	------------------	------------------

Valberedning

Lise-Lott Karlsson	Sammankallande
Ingrid Sommarin	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Målning av trapphus i trappa A.
- Installation av tilluftsdon i samtliga lägenheter.
- Installation av dörrautomatik i garagedörrar som leder in till källare.
- Inga större underhållsarbeten är planerade.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:



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

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs
126 426
116 755

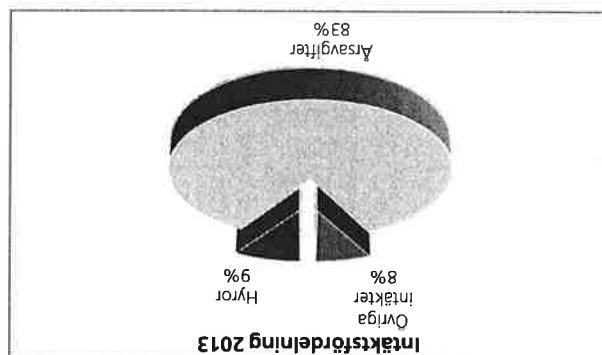
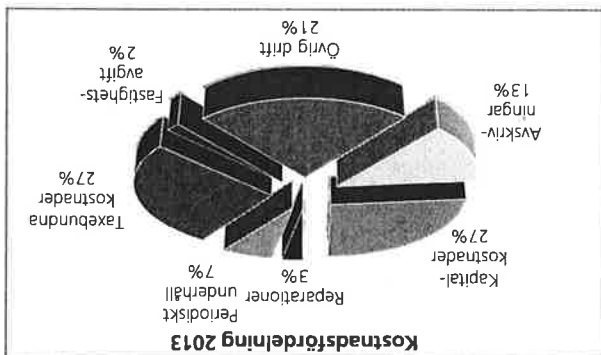
årets resultat
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar
summa ansamlad förlust
19 721
97 034
-126 426
-9 671

Till föreningsstämmans förtogande står följande medel:
Dispositionsförslag

Skatter och avgifter
För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	567	567	540	527
Hyror/m ² hyresrättsyta	981	973	946	1 350
Län/m ² bostadsrättsyta	5 375	5 435	5 497	5 561
Elkostnad/m ² totalyta	49	52	58	64
Värmekostnad/m ² totalyta	91	93	94	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	22	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	163	201	179	148

Yttypgifter enligt taxeringsbesked, 3 386 m² bostäder och 195 m² lokaler.



Föreningens ekonomi
Fördelning intäkter och kostnader:

0

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Not 1	Årsavgifter och hyror	2 043 264	2 042 702
	Övriga rörelseintäkter	173 899	185 355
		2 217 163	2 228 057
RÖRELSENS KOSTNADER			
Not 2	Fastighetskostnader	-161 065	-144 406
	Reparationer	-63 737	-36 078
	Periodiskt underhåll	-156 547	-382 573
	Taxebundna kostnader	-601 922	-602 883
	Övriga driftskostnader	-155 171	-153 682
	Fastighetskat/Fastighetsavgift	-35 138	-42 315
	Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-84 362	-91 440
	Personalkostnader	-70 414	-58 736
	Avskrivningar	-287 828	-280 425
		-1 616 184	-1 792 538
	RÖRELSERESULTAT	600 980	435 519
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
	Ränteintäkter	1 731	6 338
	Räntekostnader	-582 990	-682 283
		-581 259	-675 945
	ÅRETS RESULTAT	19 721	-240 426



BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	43 012 549	42 968 829
Not 3		
Maskiner och inventarier	89 824	115 098
Not 4		
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 102 374	43 083 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	13	0
Skattefordringar	3 703	0
Övriga fordringar	6 496	1 620
Förutbetalda kostnader	31 813	41 576
Not 5		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	42 025	43 196
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	417 585	670 326
SBC klientmedel i SHB	455 137	390 841
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	872 722	1 061 167
SUMMA TILLGÅNGAR	914 747	1 104 363
SUMMA TILLGÅNGAR	44 017 121	44 188 289

e

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksutsluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringsregler förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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

AVSKRIVNINGAR	2013	2012
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	2,5-20 %	2,5-20 %
Vätrum	3,33 %	3,33 %
Maskiner	10-20 %	10-20 %
Ventilation, tilluftsventiler	3,33 %	3,33 %

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

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	2013	2012
Hyresintäkter	1 834 749	1 834 750
	208 515	207 952
	2 043 264	2 042 702

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

	2013	2012
Fastighetskostnad entreprenad	45 561	39 546
Fastighetskostnad beställning	21 717	14 872
Fastighetskostnad gård entreprenad	18 092	18 092
Fastighetskostnad gård beställning	1 915	0
Snöröjning/sandning	1 706	1 488
Städning entreprenad	46 441	45 175
Hissbesiktning	2 100	1 875
Gemensamma utrymmen	0	4 445
Gård	0	3 374
Serviceavtal	14 483	10 096
Förbrukningsmateriel	4 461	3 894
Störningsjour och larm	2 176	0
Brandskydd	2 413	1 550
	161 065	144 406

0

Reparationer	34 741	0
Läs	0	0
VVS	6 710	19 294
Elinstallationer	0	4 713
Tele-TV/kabel-TV/porttelefon	2 382	0
Hiss	13 360	6 686
Fasad	0	2 545
Garage/parkerings	1 150	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 840
Vattenskada	5 394	0
Periodiskt underhåll	63 737	36 078
Tvättstuga	0	382 573
Entré/trapphus	156 547	0
Taxebundna kostnader	156 547	382 573
El	175 121	176 929
Värme	324 917	315 382
Vatten	65 328	73 398
Sophämtning/renhållning	36 556	37 174
Övriga driftskostnader	601 922	602 883
Försäkring	36 402	35 106
Kabel-TV	42 353	42 160
Bredband	76 416	76 416
Fastighetskatt/Kommunal avgift	35 138	42 315
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	18 906	16 614
Revisionsarvode extern revisor	1 514	1 312
Föreningskostnader	0	6 870
Styrelseomkostnader	0	0
Fritids och Trivselkostnader	0	1 133
Förvaltningsarvode	54 242	52 152
Förvaltningsarvode övriga	0	625
Administration	2 044	8 204
Konsultarvode	3 126	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
Anställda och personalkostnader	84 362	91 440
Följande ersättningar har utgått	56 000	45 500
Styrelse och internrevisor	14 414	13 236
Sociala kostnader	14 414	13 236
Föreningen har inte haft någon anställd.	70 414	58 736

e

Avskrivningar		MÅSKINER OCH INVENTARIER	
Byggnad	Maskiner	2013-12-31	2012-12-31
145 358	112 569	43 012 549	42 968 829
117 196	25 274	43 012 549	42 968 829
287 828	280 425	43 012 549	42 968 829
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER		1 616 184	1 792 538
Not 3			
BYGNADER OCH MARK			
Akumulerade avskrivningsvärden			
Vid årets början			
Nyskaffningar			
Utgående anskaffningsvärde			
44 385 624	44 385 624	44 691 899	44 385 624
183 575	183 575	44 691 899	44 385 624
44 385 624	44 385 624	44 691 899	44 385 624
Akumulerade avskrivningar enligt plan byggnader			
Vid årets början			
Årets avskrivningar enligt plan			
Utgående avskrivning enligt plan			
-1 416 644	-1 416 796	-1 679 350	-1 416 796
-255 151	-262 554	-1 679 350	-1 416 796
-1 416 644	-1 416 796	-1 679 350	-1 416 796
Planenligt restvärde vid årets slut			
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med			
22 400 000	24 942 000	43 012 549	42 968 829
13 200 000	17 200 000	43 012 549	42 968 829
35 600 000	42 142 000	43 012 549	42 968 829
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad			
Taxeringsvärde mark			
35 600 000	42 142 000	42 142 000	35 600 000
0	342 000	42 142 000	35 600 000
35 600 000	41 800 000	42 142 000	35 600 000
Taxeringsvärdets uppdelning			
Bostäder			
Lokaler			
Not 4			
MASKINER OCH INVENTARIER			
Akumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början			
Nyskaffningar			
Utrangering/försäljning			
164 794	164 794	164 794	164 794
0	0	164 794	164 794
0	0	164 794	164 794
Utgående anskaffningsvärde			
0	0	164 794	164 794
0	0	164 794	164 794
0	0	164 794	164 794
Akumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början			
Årets avskrivningar enligt plan			
Utrangering/försäljning			
-24 422	-49 696	-74 969	-49 696
-25 274	-25 273	-74 969	-49 696
0	0	-74 969	-49 696
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			
115 098	89 825	89 825	115 098
115 098	89 825	89 825	115 098
Redovisat restvärde vid årets slut			

2013-12-31	2012-12-31
16 202	19 496
47 444	56 673
11 926	17 295
5 664	8 506
16 575	13 919
108 840	86 874
206 651	202 763

Not 9
UPLUPNA KOSTNADER
 El
 Värme
 Vatten
 Sophämtning
 Extern revisor
 Ränta

MALMÖ den 19 / 3 2014

Claes Enhörning
 Ordförande

Lars Ringberg
 Kassör

Rickard Sommarin
 Ledamot

Annell Henriksson
 Sekreterare

Jan Andersson
 Ledamot

Ioannis Ververidis
 Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2014

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 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvar 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.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande förenings vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm för år 2013. Det är styrelsen som har ansvar för förslaget till dispositioner beträffande förenings vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvar för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande förenings 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 föreningsstadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Övriga delar. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningsfinansierade resultat för året enligt årsredovisningslagen. Finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningsenlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i

Uttalanden

Uttalanden. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 31 mars 2014

Martin Henriksson
Auktoriserad revisor