

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2017.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### **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 ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Marskalken. Föreningens andel är 31 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gård.

##### **Styrelsen**

Ioannis Ververidis	Ordförande
Lars Yngve Ringberg	Kassör
Jan Ivar Andersson	Ledamot
Olivia Paula Bordowski	Ledamot
Anneli Jeanett Marina Henriksson	Ledamot
Paul Rickard Sommarin	Ledamot
Janna Märta Kristina Hempel	Suppleant

##### **Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Janna Märta Kristina Hempel, Anneli Jeanett Marina Henriksson, Lars Yngve Ringberg och Ioannis Ververidis.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Martin Henriksson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

### Valberedning

Claudia Börren

Sammanställande

Ingrid Sommarin

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Marskalken 7	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

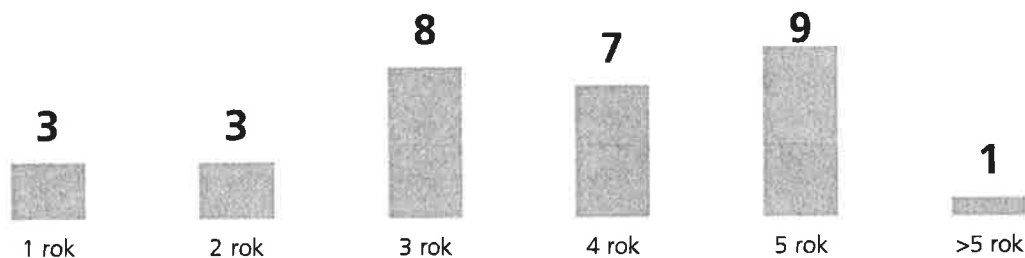
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 581 m<sup>2</sup>, varav 3 386 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 195 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installerat nytt sopnedkast	2014 - 2015	Klart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av golv i garage	2015	Flyttas till 2017
Ommålning trappa 27B	2015	Flyttas till hösten 2016

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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 2014.

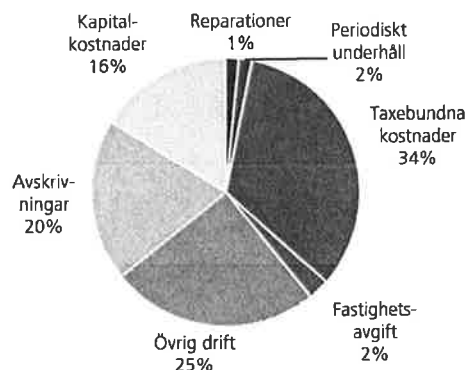
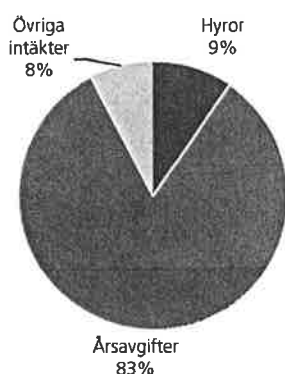
## Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 159 218</b>	<b>872 722</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 212 653	2 226 180
Finansiella intäkter	189	494
Minskning kortfristiga fordringar	3 063	34 280
	<b>2 215 905</b>	<b>2 260 954</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 167 617	1 065 544
Finansiella kostnader	292 117	507 286
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	115 870
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	47 245	85 758
	<b>1 706 979</b>	<b>1 974 458</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 668 144</b>	<b>1 159 218</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>508 926</b>	<b>286 496</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Inga händelser förutom de löpande åtgärderna.

### Händelser efter året

Målning av trapphus i trappa 27B

Statusbedömning av garagegolv o fasad

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	567	567	567	567
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	996	988	981	973
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 252	5 314	5 375	5 435
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	38	49	52
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	72	91	93
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	17	18	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	82	142	163	201
Soliditet (%)	61	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	395	299	20	-241
Nettoomsättning (tkr)	2 210	2 224	2 214	2 225

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 386 m<sup>2</sup> bostäder och 195 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	394 943
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	288 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 426
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>557 427</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
extra reservering till fond för yttre underhåll  
**att i ny räkning överförs**

-100 000
<b>457 427</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 210 013	2 223 540
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 640	2 640
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 212 653</b>	<b>2 226 180</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 012 086	-926 292
Övriga externa kostnader	Not 4	-98 260	-81 981
Personalkostnader	Not 5	-57 272	-57 271
Avskrivningar	Not 6	-358 165	-355 263
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 525 782</b>	<b>-1 420 807</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>686 871</b>	<b>805 373</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 117	-507 286
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-291 928</b>	<b>-506 792</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>394 943</b>	<b>298 581</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	42 465 538	42 798 430
Maskiner och inventarier	Not 8	39 277	64 551
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>42 504 815</b>	<b>42 862 980</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>42 504 815</b>	<b>42 862 980</b>	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		71	71
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 048 675	602 357
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 048 746</b>	<b>602 428</b>	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		624 080	564 535
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>624 080</b>	<b>564 535</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 672 826</b>	<b>1 166 963</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>44 177 641</b>	<b>44 029 943</b>	

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 060 379	26 060 379
Fond för yttre underhåll	Not 11	252 852	126 426
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 313 231</b>	<b>26 186 805</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		162 484	-9 671
Årets resultat		394 943	298 581
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>557 426</b>	<b>288 910</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 870 657</b>	<b>26 475 715</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 800 000	17 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 800 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	200 000	200 000
Leverantörsskulder		72 459	80 364
Skatteskulder		1 231	0
Övriga skulder		0	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	233 294	273 865
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>506 984</b>	<b>554 229</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 177 641</b>	<b>44 029 943</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	21 000 000	21 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	120år	120år
Fastighetsförbättringar	20, 25, 40år	20, 25, 40år
Våtrum	30år	30år
Maskiner	5, 10år	5, 10år
Ventilation, tilluftsventiler	30år	30år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 834 749	1 834 749
	Hyror bostäder	148 432	147 234
	Hyror garage	62 400	62 400
	Kabel-TV intäkter	240	240
	Bredbandsintäkter	89 880	89 880
	Elintäkter	74 311	89 040
	Öresutjämning	1	-3
		<b>2 210 013</b>	<b>2 223 540</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	2 640	2 640
		<b>2 640</b>	<b>2 640</b>



<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 630	45 297
	Fastighetsskötsel beställning	18 396	22 460
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 092	18 092
	Snöröjning/sandning	0	1 453
	Städning entreprenad	45 003	48 666
	Städning enligt beställning	3 978	0
	Hissbesiktning	4 109	2 783
	Gemensamma utrymmen	0	2 036
	Gård	3 925	4 325
	Serviceavtal	10 820	16 496
	Förbrukningsmateriel	169	2 024
	Brandskydd	1 403	1 850
	Fordon	287	0
		<b>151 811</b>	<b>165 481</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 892
	Brf Lägenheter	1 530	0
	Tvättstuga	4 626	3 734
	Sophantering/återvinning	0	18 226
	Entré/trapphus	0	1 172
	Lås	5 351	379
	VVS	5 978	9 656
	Hiss	6 941	1 903
	Tak	0	3 468
	Skador/klotter/skadegörelse	3 325	3 498
		<b>27 751</b>	<b>45 928</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	28 438	0
		<b>28 438</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	144 320	137 138
	Värme	339 666	257 109
	Vatten	74 091	61 705
	Sophämtning/renhållning	54 098	40 027
		<b>612 175</b>	<b>495 979</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 387	42 146
	Kabel-TV	42 464	54 276
	Bredband	72 576	79 074
		<b>146 427</b>	<b>175 496</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>45 484</b>	<b>43 408</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 012 086</b>	<b>926 292</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	-2 825
	Föreningskostnader	1 466	1 409
	Styrelseomkostnader	0	5 201
	Förvaltningsarvode	56 976	55 556
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	3 654	3 865
	Konsultarvode	12 538	9 275
	Föreningsavgifter	188	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	9 500
		<b>98 260</b>	<b>81 981</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 000	46 000
	Sociala kostnader	11 272	11 271
		<b>57 272</b>	<b>57 271</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	214 941	214 941
	Förbättringar	117 951	115 049
	Maskiner	25 274	25 274
		<b>358 165</b>	<b>355 263</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	44 807 769	44 691 899
	Nyanskaffningar	0	115 870
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 807 769</b>	<b>44 807 769</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 009 340	-1 679 350
	Årets avskrivningar enligt plan	-332 891	-329 990
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 342 231</b>	<b>-2 009 340</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>42 465 538</b>	<b>42 798 430</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 164 295	16 164 295
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 942 000	24 942 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
		<b>42 142 000</b>	<b>42 142 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	41 800 000	41 800 000
	Lokaler	342 000	342 000
		<b>42 142 000</b>	<b>42 142 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	164 794	164 794
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>164 794</b>	<b>164 794</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-100 243	-74 970
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 274	-25 274
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-125 517</b>	<b>-100 244</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>39 277</b>	<b>64 550</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	4 611	4 568
	Skattefordran	0	3 106
	Klientmedel hos SBC	1 044 064	594 683
		<b>1 048 675</b>	<b>602 357</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat eni stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	21 654 753	0	0	21 654 753
Upplåtelseavgifter	4 405 626	0	0	4 405 626
Fond för yttre underhåll	252 852	126 426	0	126 426
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>26 313 231</b>	<b>126 426</b>	<b>0</b>	<b>26 186 805</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	162 484	-126 426	298 581	-9 671
Årets resultat	394 943	394 942	-298 581	298 581
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>557 426</b>	<b>268 516</b>	<b>0</b>	<b>288 910</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>26 870 657</b>	<b>394 942</b>	<b>0</b>	<b>26 475 715</b>

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	126 426	126 426
Reservering enligt stadgar	126 426	126 426
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-126 426
<b>Vid årets slut</b>	<b>252 852</b>	<b>126 426</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,310 %	7 000 000	7 200 000	2018-04-30
Handelsbanken	1,550 %	5 000 000	5 000 000	2019-06-30
Handelsbanken	1,710 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 000 000</b>	<b>17 200 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		<b>16 800 000</b>	<b>17 000 000</b>	

1,68%  
1,35%

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 kr.

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ränta	51 192	107 133
	Förutbetalda avgifter och hyror	182 102	166 732
		<b>233 294</b>	<b>273 865</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2016

Ioannis Ververidis  
*Ordförande*

Lars Yngve Ringberg  
*Kassör*

Jan Ivar Andersson  
*Ledamot*

Olivia Paula Bordowski  
*Ledamot*

Anneli Jeanett Marina Henriksson  
*Ledamot*

Paul Rickard Sommarin  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Martin Henriksson  
*Extern revisor*