

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2019.
- 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 gården.

Styrelsen

Ioannis Ververidis	Ordförande	
Jan Ivar Andersson	Ledamot	
Olivia Paula Bordowski	Ledamot	Flyttar från brf
Anneli Jeanett Marina Henriksson	Ledamot	
Lars Yngve Ringberg	Ledamot	
Paul Rickard Sommarin	Ledamot	
Janna Märta Kristina Hempel	Suppleant	föreslagen inval ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Olivia Paula Bordowski, Janna Märta Kristina Hempel, Lars Yngve Ringberg, Paul Rickard Sommarin och Ioannis Ververidis.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Henriksson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Claudia Börren
Ingrid Sommarin

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Malmö Marskalken 7	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

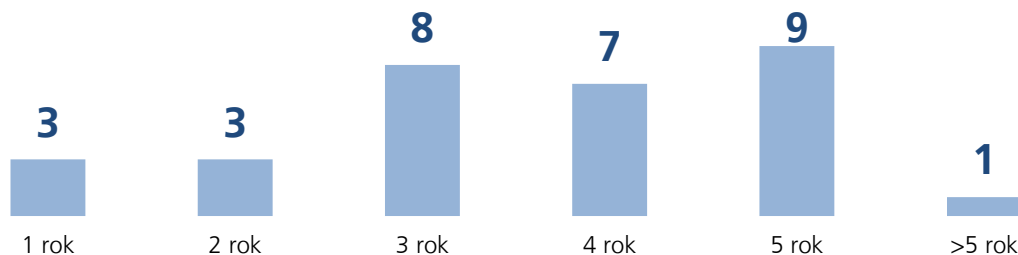
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 706 m², varav 3 511 m² utgör lägenhetsyta och 195 m² 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 2014 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av golv i garage	2015	Flyttas till 2017
Ommålning trappa 27B	2015	Flyttas till 2017
Fasad mot gata	2018	
Reparation av fasad innergård	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

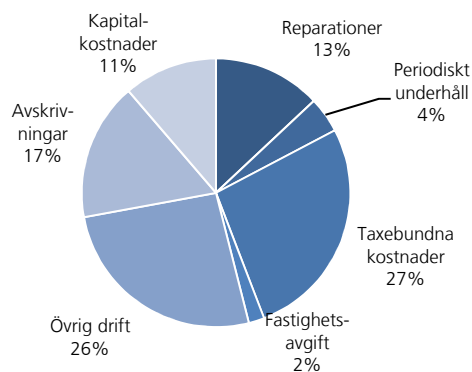
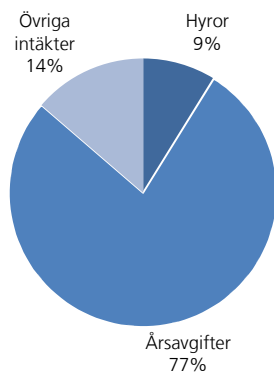
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sekant AB har biträtt styrelsen med den tekniska förvaltningen.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen under 2014.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 668 144	1 159 218
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 368 121	2 212 653
Finansiella intäkter	89	189
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 063
Ökning av kortfristiga skulder	51 236	0
	2 419 446	2 215 905
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 563 145	1 167 617
Finansiella kostnader	245 417	292 117
Ökning av kortfristiga fordringar	6 772	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	47 245
	2 015 334	1 706 979
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 072 256	1 668 144
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	404 112	508 926

*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 1 268 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 räkenskapsåret

Vi har tyvärr haft en brand i trappa 27 A.

Bytt pump och styrventil till värmecentralen.

Vattenskada i lägenhet nr 5.

Vi har installerat nödtelefoni i bägge hissarna.

Installerat brandvarnare i trapphusen samt tvättstugor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	546	567	567	567
Hyror/m ² hyresrättsyta	996	996	988	981
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 997	5 252	5 314	5 375
Elkostnad/m ² totalyta	40	40	38	49
Värmekostnad/m ² totalyta	88	95	72	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	21	17	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	82	142	163
Soliditet (%)	61	61	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	201	395	299	20
Nettoomsättning (tkr)	2 217	2 210	2 224	2 214

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 511 m² bostäder och 195 m² lokaler.

Förändringar 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	509 815	156 963	100 000	252 852
S:a bundet eget kapital	26 570 194	156 963	100 000	26 313 231
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	300 463	-156 963	294 943	162 484
Årets resultat	201 488	201 488	-394 943	394 943
S:a fritt eget kapital	501 952	44 525	-100 000	557 426
S:a eget kapital	27 072 146	201 488	0	26 870 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	201 488
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	457 427
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-156 963</u>
summa balanserat resultat	501 952

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

69 888

571 840

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 216 780	2 210 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 341	2 640
Summa rörelseintäkter		2 368 121	2 212 653
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 411 957	-1 012 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 802	-98 260
Personalkostnader	Not 6	-58 386	-57 272
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-358 160	-358 165
Summa rörelsekostnader		-1 921 305	-1 525 782
RÖRELSERESULTAT		446 816	686 871
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 417	-292 117
Summa finansiella poster		-245 328	-291 928
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		201 488	394 943
ÅRETS RESULTAT		201 488	394 943

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 42 132 652	42 465 538
Maskiner och inventarier	Not 9 14 004	39 277
Summa materiella anläggningstillgångar	42 146 655	42 504 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	42 146 655	42 504 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	71
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 608 482	1 048 675
Summa kortfristiga fordringar	1 608 482	1 048 746
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	475 228	624 080
Summa kassa och bank	475 228	624 080
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 083 710	1 672 826
SUMMA TILLGÅNGAR	44 230 365	44 177 641

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 060 379	26 060 379
Fond för yttre underhåll	Not 11	509 815	252 852
Summa bundet eget kapital		26 570 194	26 313 231
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		300 463	162 484
Årets resultat		201 488	394 943
Summa fritt eget kapital		501 952	557 426
SUMMA EGET KAPITAL		27 072 146	26 870 657
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 600 000	16 800 000
Summa långfristiga skulder		16 600 000	16 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	200 000	200 000
Leverantörsskulder		122 542	72 459
Skatteskulder		1 796	1 231
Övriga skulder		2 427	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	231 454	233 294
Summa kortfristiga skulder		558 219	506 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 230 365	44 177 641

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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	2016	2015
Byggnader	120år	120år
Fastighetsförbättringar	20, 25, 40år	20, 25, 40år
Våtrum	30år	30år
Maskiner	5, 10år	5, 10år
Ventilation, tilluftsventiler	30år	30år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 834 749	1 834 749
Hyror bostäder	148 432	148 432
Hyror garage	60 800	62 400
Kabel-TV intäkter	240	240
Bredbandsintäkter	89 880	89 880
Elintäkter	82 680	74 311
Öresutjämnning	-1	1
	2 216 780	2 210 013

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	148 701	0
Övriga intäkter	2 640	2 640
	151 341	2 640

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 943	45 630
	Fastighetsskötsel beställning	25 389	18 396
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	22 116	18 092
	Snöröjning/sandning	3 878	0
	Städning entreprenad	40 732	45 003
	Städning enligt beställning	4 096	3 978
	Hissbesiktning	2 959	4 109
	Garage	125	0
	Sophantering	2 230	0
	Gård	0	3 925
	Serviceavtal	12 515	10 820
	Förbrukningsmateriel	3 919	169
	Störningsjour och larm	5 339	0
	Brandskydd	15 375	1 403
	Fordon	0	287
		189 616	151 811
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 232	0
	Brf Lägenheter	0	1 530
	Tvättstuga	0	4 626
	Entré/trapphus	13 449	0
	Lås	14 411	5 351
	VVS	10 727	5 978
	Värmeanläggning/undercentral	8 158	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 806	0
	Hiss	43 629	6 941
	Skador/klotter/skadegörelse	150 932	3 325
	Vattenskada	26 065	0
		281 409	27 751
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	69 888	0
	Tvättstuga	0	28 438
	Lås	28 374	0
	Värmeanläggning	59 111	0
	Fönster	6 401	0
		163 774	28 438
	Taxebundna kostnader		
	El	149 751	144 320
	Värme	327 704	339 666
	Vatten	47 756	74 091
	Sophämtning/renhållning	52 332	54 098
	Grovsopor	4 152	0
		581 695	612 175
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 796	31 387
	Kabel-TV	42 573	42 464
	Bredband	72 576	72 576
		152 945	146 427
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 518	45 484
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 342 069	1 012 086

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	5 494	1 466
	Styrelseomkostnader	125	0
	Fritids- och trivselkostnader	118	0
	Förvaltningsarvode	59 309	56 976
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 688
	Administration	5 109	3 654
	Korttidsinventarier	1 277	0
	Konsultarvode	1 433	12 538
	Föreningsavgifter	188	188
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		92 802	98 260
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	46 000
	Sociala kostnader	13 386	11 272
		58 386	57 272
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	214 941	214 941
	Förbättringar	117 946	117 951
	Maskiner	25 274	25 274
		358 160	358 165

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 807 769	44 807 769
	Utgående anskaffningsvärde	44 807 769	44 807 769
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 342 231	-2 009 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-332 886	-332 891
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 675 118	-2 342 231
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 132 652	42 465 538
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 164 295	16 164 295
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 321 000	24 942 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	17 200 000
		52 321 000	42 142 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 000 000	41 800 000
	Lokaler	321 000	342 000
		52 321 000	42 142 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 794	164 794
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	164 794	164 794
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-125 517	-100 243
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 274	-25 274
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-150 791	-125 517
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 003	39 277
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	4 652	4 611
	Klientmedel hos SBC	1 597 028	1 044 064
	Fordringar	6 802	0
		1 608 482	1 048 675

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	252 852	126 426
	Reservering enligt stadgar	156 963	126 426
	Reservering enligt stämmobeslut	100 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	509 815	252 852

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,680 %	5 000 000	5 000 000	2019-06-30
	Handelsbanken	1,300 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,310 %	6 800 000	7 000 000	2018-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		16 800 000	17 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
			16 600 000	16 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 800 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Projektering pågår av målning i trappa 27 B och fasadrenovering/förbättring.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	50 238	51 192
	Förutbetalda avgifter och hyror	181 216	182 102
		231 454	233 294

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2017

Ioannis Ververidis
Ordförande

Jan Ivar Andersson
Ledamot

Olivia Paula Bordowski
Ledamot

Anneli Jeanett Marina Henriksson
Ledamot

Lars Yngve Ringberg
Ledamot

Paul Rickard Sommarin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Martin Henriksson
Extern revisor