

Årsredovisning 2014

BRF RÖNNEN I RÖNNINGE 769611-1504

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet, Rönne 13, som är belägen i Salems kommun, bebyggdes 2004 - 2005.

Föreningen består av 30 st bostadsrätter

Bostadsrättsföreningen Rönne i Rönninge registrerades 2004-07-14

Fastigheten är försäkrad hos Moderna försäkringar via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningens byggnader värms upp via fjärrvärme från Södertörns Fjärrvärme AB

Följande personer valdes på ordinarie stämma 20140520:

Björn Säfvestad (ledamot på två år), Gunnel Bjernerstam (ledamot på två år)

Lennart Jansson (suppleant på ett år) och Kenneth Johansson (suppleant på ett år).

Följande personer hade ett år kvar av mandatperioden:

Eva Kristiansson (Ordförande).

Lars Morberg (ledamot).

Jan-Ove Brandt, auktoriserad revisor (KPMG), vald på ett år

Sigvard Larsson, föreningsmedlem, internkontrollant, vald på ett år

Föreningen innehar 30 avgiftsfria parkeringsplatser samt 6 avgiftsbelagda garageplatser.

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats alternativt ett garage för vilka separata avtal tecknats.

Garagen hyrs ut till medlemmarna och fördelas efter upprättad garagekö.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1,5 rum och kök

12 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Total bostadsyta 2 346 kvm

Per den 31 december hade föreningen följande lån:

790 000 kr med ränta 1,57%. Löper på tre månader i taget.

4 397 008 kr med ränta 3,56%. Bundet till den 20 november 2018.

4 970 000 kr med ränta 2,63%. Bundet till den 28 november 2015.

Total låneskuld: 10 157 008 kr (föregående år 10 673 078 kr)

Låneskuld per kvadratmeter bostadsyta: 4 329 kr (föregående år 4 549 kr)

Från år 2005 fram till 31 december 2014 har föreningens lån amorterats med 4 601 448 kr

varav 3 930 548 kr är att hänföra till kapitaltillskott (= 1 675 kr per kvadratmeter bostadsyta).

Fastigheten Rönne 13 har åsatts värdeår 2005.

Fastigheten var avgiftsbefriad under åren 2005 - 2010. För åren 2011 - 2015 utgår halv fastighetsavgift.

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 217 (608) kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% (0,15%) av underlaget för beräkning av avgiften (12 161 020). Den kommunala avgiften räknas upp årligen efter index.

Fastighetsskatt utgår med 1% av 459 000 kr vilket värde svarar mot den del av fastighetens totala taxeringsvärde som avser garagen

Reservering och ianspråktagande av den yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker, efter stämmobeslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Stadseenlig avsättning är för närvarande 40 kronor per kvm boyta, vilket motsvarar 93 840 kronor per år. Styrelsen har rätt att besluta om avsättning.

Arvode till styrelse och intern kontrollant har under året utbetalats med 31 000 kr.

Conzignus Hem och Fastighet AB Ekonomisk förvaltning sedan 2010-01-01

Inspecta	Kontroll av hissar
Schindler Hiss AB	Reparation och service av hissar
SRV återvinning AB	Sophämtning
Södertörns Fjärrvärme	Värmeleveranser
Vattenfall	Elleveranser
Comhem	KabelTV/Bredband
NON Farmartjänst	Snöröjning, gräsklippning
Mälardalens Entreprenadstad AB	Trappstädning
Rentokil/Initial Sverige AB	Mattor i trapphusen
Bostadsrätterna (f.d. SBC)	Branschorganisation

Teknisk förvaltning sker i egen regi.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Under året har en lägenhet överlåtits.

Löpande reparationer har under året utförts på hissar och portkodsdosor.

Trädgårdsgruppen har förtjänstfullt utfört sitt arbete.

Den målning (lasering) av fasadytor (träpanel) utanför balkonginglasning som planerades bli utförd under sommaren/hösten 2014 beräknas i stället bli utförd under 2015.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete på annan ort, då medlemmen under tidsbestämd period inte själv har möjlighet att utnyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens medgivande.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 1 112 kronor, motsvarande 2,5% av prisbasbeloppet (för 2015 = 44 500 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 445 kronor, motsvarande 1% av prisbasbeloppet, vid varje pantsättning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga händelser har ägt rum som påverkar eller snedvrider redovisade uppgifter i denna årsredovisning.

Inte heller har några väsentliga händelser, som kräver särskild kommentar, ägt rum hittills under 2015.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 stycken. Tillkommande medlemmar under året är 2 stycken. Avgående medlemmar under året är 2 stycken. Vid räkenskapsårets slut så finns det 43 stycken medlemmar.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettomsättning	1 589 853	1 590 444	1 589 784	1 593 029
Årsresultat	214 847	331 141	196 074	295 462
Soliditet, %	83	81	80	80
Yttre fond	844 560	750 720	656 880	563 040
Taxeringsvärde	27 600 000	27 600 000	24 943 000	24 943 000
Bostadsyta	2 346	2 346	2 346	2 346
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	642	642	643	653
Lån per kvm bostadsyta	4 330	4 549	4 699	4 917
Genomsnittlig skuldränta, %	2,99	3,23	3,55	4,14
Belåningsgrad, %	17,31	18,14	18,68	19,49

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	916 756
Årets resultat	214 847
Totalt	<u>1 131 603</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning

93 840
<u>1 037 763</u>
1 131 603

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		1 590	1 590
Övriga intäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		1 590	1 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-4	-605	-630
Övriga kostnader	5	-70	-70
Löner och arvoden	6	-47	-49
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-341	-159
Summa rörelsekostnader		-1 064	-909
Rörelseresultat		526	682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-311	-350
Summa finansiella poster		-311	-350
Resultat efter finansiella poster		215	331
Årets vinst		215	331

Varför 0,8%?
ja det nästa
a. och
REVISOR

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	58 507	58 849
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>58 507</i>	<i>58 849</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>58 507</i></u>	<u><i>58 849</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	0
Övriga kortfristiga fordringar	9	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	35	23
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>48</i>	<i>24</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		182	163
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>182</i>	<i>163</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>230</i></u>	<u><i>187</i></u>
Summa tillgångar		<u>58 737</u>	<u>59 036</u>

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		39 668	39 668
Upplåtelsekapital		6 647	6 647
Fond för yttre underhåll		845	751
Summa bundet eget kapital		47 159	47 065
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		917	679
Årets vinst		215	331
Summa fritt eget kapital		1 132	1 011
Summa eget kapital		48 291	48 076
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	10 157	10 673
Övriga långfristiga skulder		-66	-66
Summa långfristiga skulder		10 091	10 607
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		66	66
Leverantörsskulder		70	59
Skatteskulder		0	16
Övriga kortfristiga skulder		15	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	204	196
Summa kortfristiga skulder		355	353
Summa eget kapital och skulder		58 737	59 036
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		15 158	15 158
Summa ställda säkerheter		15 158	15 158

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rönnen i Rönninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad

0,8 %

*enligt revider
Tas upp igen in för värdet i*

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	2014	2013
Hyresintäkter, garage och p-platser	47	48
Årsavgifter, bostäder	1 506	1 506
Övriga intäkter	37	36
Summa	1 590	1 590

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	28	27
Rep./underhåll fast	33	52
Snöskottning	10	15
Städning och fastighetsskötsel	41	40
Trädgårdsarbete	17	14
Summa	130	149

Not 3, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	42	43
Sophämtning	21	19
Uppvärmning	275	278
Vatten	65	71
Summa	404	412

Not 4, Övriga driftskostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	13	12
Fastighetsskatt	23	23
Kabel-TV	36	35
Summa	71	70

Not 5, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	3	1
Kameral förvaltning	35	34
Övriga förvaltningskostnader	32	35
Summa	70	70

Not 6, Löner och arvoden	2014	2013
Lagstadgade arb giv avg	3	5
Revisionsarvoden	13	13
Styrelsearvoden	31	31
Summa	47	49
Not 7, Byggnad och mark	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60 178	60 178
⌋ Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 178	60 178
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 329	-1 170
Årets avskrivning	-341	-159
⌋ Utgående ackumulerad avskrivning	-1 670	-1 329
Utgående restvärde enligt plan	58 507	58 849
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 287</i>	<i>17 287</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 488	22 488
Taxeringsvärde mark	5 112	5 112
Summa	27 600	27 600
Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
⌋ Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	311	350
Summa	311	350
Not 9, Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
⌋ Skattefordringar	2	1
Summa	2	1
Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	9	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5
Summa	35	23

Not 11, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	39 668	-	-	39 668
Upplåtelseavgifter	6 647	-	-	6 647
Fond, yttre underhåll	751	-	94	845
Balanserat resultat	679	331	-94	917
Årets resultat	331	-331	215	215
Eget kapital 2014-12-31	48 076	0	215	48 291

Not 12, Skulder till kreditinstitut

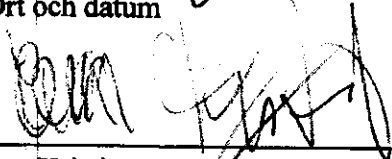
	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Stadshypotek	2018-11-20	3,56 %	4 397	4 457
SEB	2015-11-28	2,63 %	4 970	4 970
Stadshypotek	2015-03-30	1,57 %	790	1 246
Summa		2,59 %	10 157	10 673
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			66	

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

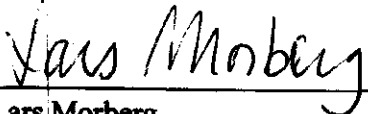
	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	14
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	132	116
Räntor	0	18
Uppvärmning	40	36
Utgiftsräntor	14	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9
Summa	204	196

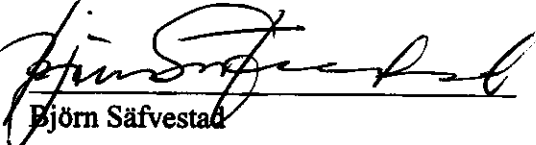
Underskrifter

Rönninge 2015-03-19
Ort och datum

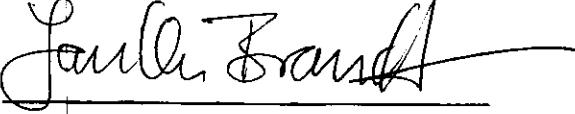

Eva Kristiansson
Ordförande


Gunnel Bjernerstam


Lars Morberg


Björn Säfvestad

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 03 - 23


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Rönnen i Rönninge, org. nr 769611-1504

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Rönnen i Rönninge för år 2014.

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 Rönnen i Rönninges finansiella ställning per den 31 december 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Rönnen i Rönninge för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 mars 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor