



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Rönnen 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rönnen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2015 och 2030.
- Inga 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 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 1983-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gustav Henrik Björkman	Ledamot
Carl Wilhelm Hirsch	Ledamot
Ulf Andreas Modéer	Ledamot
Olle Sven Gustav Sjölin	Ledamot

Bo Robert Edström	Suppleant
Julia Nathalie Modéer	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Nordström	Ordinarie Intern
------------------	------------------

Valberedning

Kjell Lindeberg
Nathalie Modéer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rönnen 4	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.

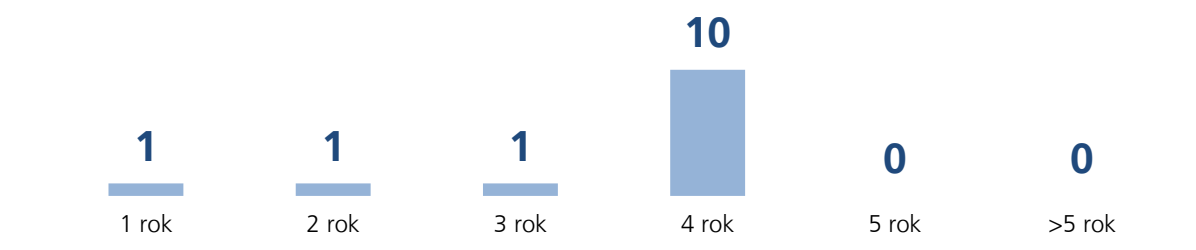
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 388 m², varav 1 174 m² utgör lägenhetsyta och 214 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorslokal	19 m ²	2020-06-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny garagedörr	2017	
Service av undercentral	2017	
Renovering av fönster och dörr tobaksaffär	2016 - 2017	
Renovering hisskorg	2016	
Ny marmor golv i entré	2016	
Målning fönster mot gatan	2014	
Byggnation nya balkonger	2014	
Systematisk brandskyddsarbete 2013	2013	
Underhåll balkong 5 tr	2013	
Målning av tvättstuga	2012	
Spolning av stammar (VVS)	2012	
Vädringsbalkonger mot gården	2011	
Fönster mot gården	2010	
Renovering av trapphus	2009	
Delvis nya elledningar källare	2008	
Målning yttertak mot gård	2008	
Nya källarförråd	2007	
Vindsvåning	2007 - 2008	
Fjärrvärmecentral	2005	
Nytt gårdsbjälklag	2004	
Nya balkonger	2003	
Rörstambyte	2001	
Omputsning av fasad	1998	Fasad mot gatan
Elstambyte	1995 - 2005	delvisa byten i samband m renoveringar
Omläggning av tak	1990	Plåttak mot gården
Planerat underhåll	År	
Målning av tak	2018	
Renovera fönster mot gård och gata	2025	
Spola stammar	2025	
Renovera fasad	2030	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

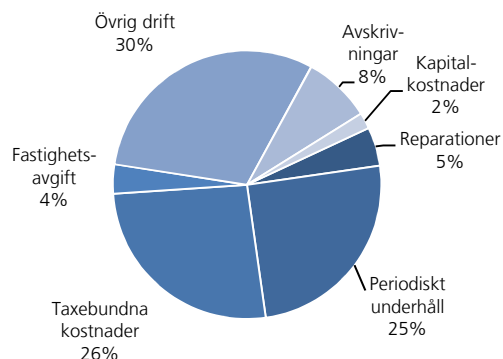
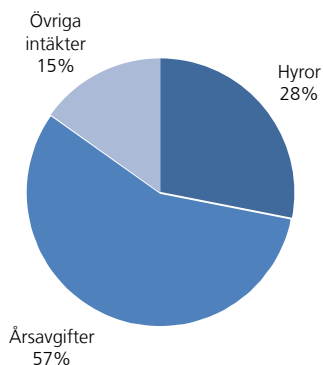
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	ESI
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	587 334	641 229
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	878 203	695 136
Finansiella intäkter	165	208
Minskning kortfristiga fordringar	11 053	8 001
Ökning av kortfristiga skulder	0	70 904
	889 421	774 249
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	775 949	704 025
Finansiella kostnader	15 964	20 368
Minskning av långfristiga skulder	105 000	103 750
Minskning av kortfristiga skulder	32 407	0
	929 320	828 143
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	547 435	587 334
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-39 899	-53 895

*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 1 315 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

Amortering av föreningens lån på 100 tsek har genomförts

Avgift för garage har höjts med 100 sek för att finansiera ny port

Vräkning av tidigare hyresgäst i lokalen samt förlikning i tvist med hyresgäst är avslutad. Ersättning från hyresgäst och föreningens försäkring har erhållits

Nytt avtal tecknat med ny hyresgäst i lokalen. Clase Bygg AB är ny hyresgäst. Hyresgäst hyr även en del av garaget.

En av MC hyresgästerna i garaget har sagt upp sitt avtal och lämnat.

Ny garagedörr har installerats

Renovering av entré och fasad vid lokal som påbörjades 2016 har färdigställts

2 lägenheter har bytt ägare under året. Hällestrand och af Trolle / Hammarslätt är nya medlemmar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	424	424	424	430
Lån/m ² bostadsrättsyta	961	1 051	1 139	1 143
Elkostnad/m ² totalyta	8	8	10	12
Värmekostnad/m ² totalyta	131	135	128	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	16	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	15	15	22
Soliditet (%)	80	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	16	-100	92	-31
Nettoomsättning (tkr)	745	695	713	705

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 174 m² bostäder och 214 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	1 705 220	0	0	1 705 220
Upplåtelseavgifter	2 824 156	0	0	2 824 156
Kapitaltillskott	443 527	0	0	443 527
Fond för yttre underhåll	290 881	105 000	-138 000	323 881
S:a bundet eget kapital	5 263 784	105 000	-138 000	5 296 784
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-169 026	-105 000	37 570	-101 596
Årets resultat	16 238	16 238	100 430	-100 430
S:a ansamlad förlust	-152 788	-88 762	138 000	-202 026
S:a eget kapital	5 110 996	16 238	0	5 094 758

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	16 238
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-64 025
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 000
summa balanserat resultat	-152 787

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

216 087
63 300

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	745 103	695 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 100	0
Summa rörelseintäkter		878 203	695 136
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-600 284	-527 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 665	-176 739
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-70 217	-71 381
Summa rörelsekostnader		-846 166	-775 406
RÖRELSERESULTAT		32 037	-80 270
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165	208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 964	-20 368
Summa finansiella poster		-15 799	-20 160
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 238	-100 430
ÅRETS RESULTAT		16 238	-100 430

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 5 815 114	5 885 331
Maskiner och inventarier	Not 8 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	5 815 114	5 885 331
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 817 114	5 887 331
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 763	17 809
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 506 627	544 483
Summa kortfristiga fordringar	513 390	562 292
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	40 805	42 855
Summa kassa och bank	40 805	42 855
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	554 195	605 147
SUMMA TILLGÅNGAR	6 371 309	6 492 478

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 529 376	4 529 376
Kapitaltillskott		443 527	443 527
Fond för yttre underhåll	Not 11	290 881	323 881
Summa bundet eget kapital		5 263 784	5 296 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-169 026	-101 596
Årets resultat		16 238	-100 430
Summa fritt eget kapital		-152 788	-202 026
SUMMA EGET KAPITAL		5 110 996	5 094 758
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	1 228 330
Summa långfristiga skulder		0	1 228 330
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 128 330	5 000
Leverantörsskulder		51 112	107 790
Skatteskulder		17 629	9 607
Övriga skulder		2 640	812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	60 602	46 181
Summa kortfristiga skulder		1 260 313	169 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 371 309	6 492 478

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Balkonger	30 år	30 år
Maskiner	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	477 702	477 702
Årsavgifter - lokaler	20 585	20 585
Hyror lokaler	89 250	55 000
Hyror garage moms	10 560	3 248
Hyror garage	147 000	138 600
Öresutjämning	6	1
	745 103	695 136

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	133 100	0
	133 100	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	14 700	19 844
	Fastighetskötsel beställning	0	1 125
	Snöröjning/sandning	4 750	4 750
	Städning entreprenad	15 789	10 397
	Städning enligt beställning	0	4 375
	Sotning	0	3 125
	Hissbesiktning	5 308	1 474
	Gemensamma utrymmen	2 779	834
	Gård	1 329	249
	Serviceavtal	1 515	4 000
	Förbrukningsmateriel	825	1 651
		46 995	51 822
	Reparationer		
	Entré/trapphus	7 375	0
	Lås	13 629	2 125
	Elinstallationer	0	11 280
	Hiss	16 290	0
	Fasad	0	27 362
	Garage/parkering	2 544	0
		39 838	40 767
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	138 000
	Elinstallationer	6 045	0
	Fasad	80 042	0
	Garage/parkering	130 000	0
		216 087	138 000
	Taxebundna kostnader		
	El	10 696	10 814
	Värme	182 087	187 635
	Vatten	19 802	22 857
	Sophämtning/renhållning	13 324	13 008
		225 909	234 314
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 438	30 144
	Kabel-TV	2 153	1 985
		40 591	32 129
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 865	30 254
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	600 284	527 286
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 113	0
	Juridiska åtgärder	119 491	75 396
	Föreningskostnader	1 783	663
	Styrelseomkostnader	0	4 350
	Förvaltningsarvode	49 946	48 623
	Administration	3 332	7 107
	Korttidsinventarier	0	40 600
		175 665	176 739

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	35 570	35 570
	Förbättringar	34 647	34 647
	Maskiner	0	1 164
		70 217	71 381
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 758 688	6 758 688
	Utgående anskaffningsvärde	6 758 688	6 758 688
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-873 357	-803 140
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 217	-70 217
	Utgående avskrivning enligt plan	-943 574	-873 357
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 815 114	5 885 331
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	846 700	846 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 715 000	11 715 000
	Taxeringsvärde mark	23 262 000	23 262 000
		34 977 000	34 977 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 600 000	33 600 000
	Lokaler	1 377 000	1 377 000
		34 977 000	34 977 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 922	34 922
	Utgående anskaffningsvärde	34 922	34 922
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 922	-33 758
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 164
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 922	-34 922
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	-3	4
	Klientmedel hos SBC	506 630	544 479
		506 627	544 483

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	323 881	229 489
	Reservering enligt stadgar	105 000	105 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-138 000	-10 608
	Vid årets slut	290 881	323 881

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,300 %	793 330	793 330	Rörligt
	Handelsbanken	1,300 %	50 000	150 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,300 %	285 000	290 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		1 128 330	1 233 330	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 128 330	-5 000	
			0	1 228 330	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 128 330 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 362 000	4 362 000
	Eventualförpliktelser	inga	inga

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	3 054	3 202
	Avgifter och hyror	57 548	42 979
		60 602	46 181

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslut samt val av entreprenör för målning av tak taget. Taksäkerhet uppdateras till gällande regelverk i samband med målning.

Avtal med MC hyresgäst i garaget uppsagt pga obetald hyra.

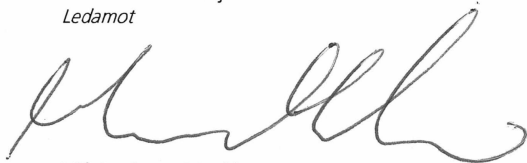
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2018



Gustav Henrik Björkman
Ledamot

Carl Wilhelm Hirsch
Ledamot

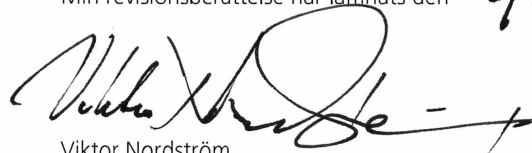


Ulf Andreas Modéer
Ledamot



Olle Sven Gustav Sjölin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *27/4* 2018



Viktor Nordström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Rönnen 4

Org nr. 716417-9942

I enligt god revisionsred har jag granskat bostadsrättsföreningens räkenskaper för 2017.

Jag har funnit att den av SBC upprättade årsredovisningen och förvaltningsberättelsen uppfyller årsredovisningslagen. Dessa innehåller inga väsentliga felaktigheter, utan visar en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och fastighetens goda kondition.

Vidare har jag granskat föreningens protokoll och motsv. handlingar för året och har inget att anmärka.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för året.

Stockholm 27 april 2018



Viktor Nordström

Föreningens internrevisor