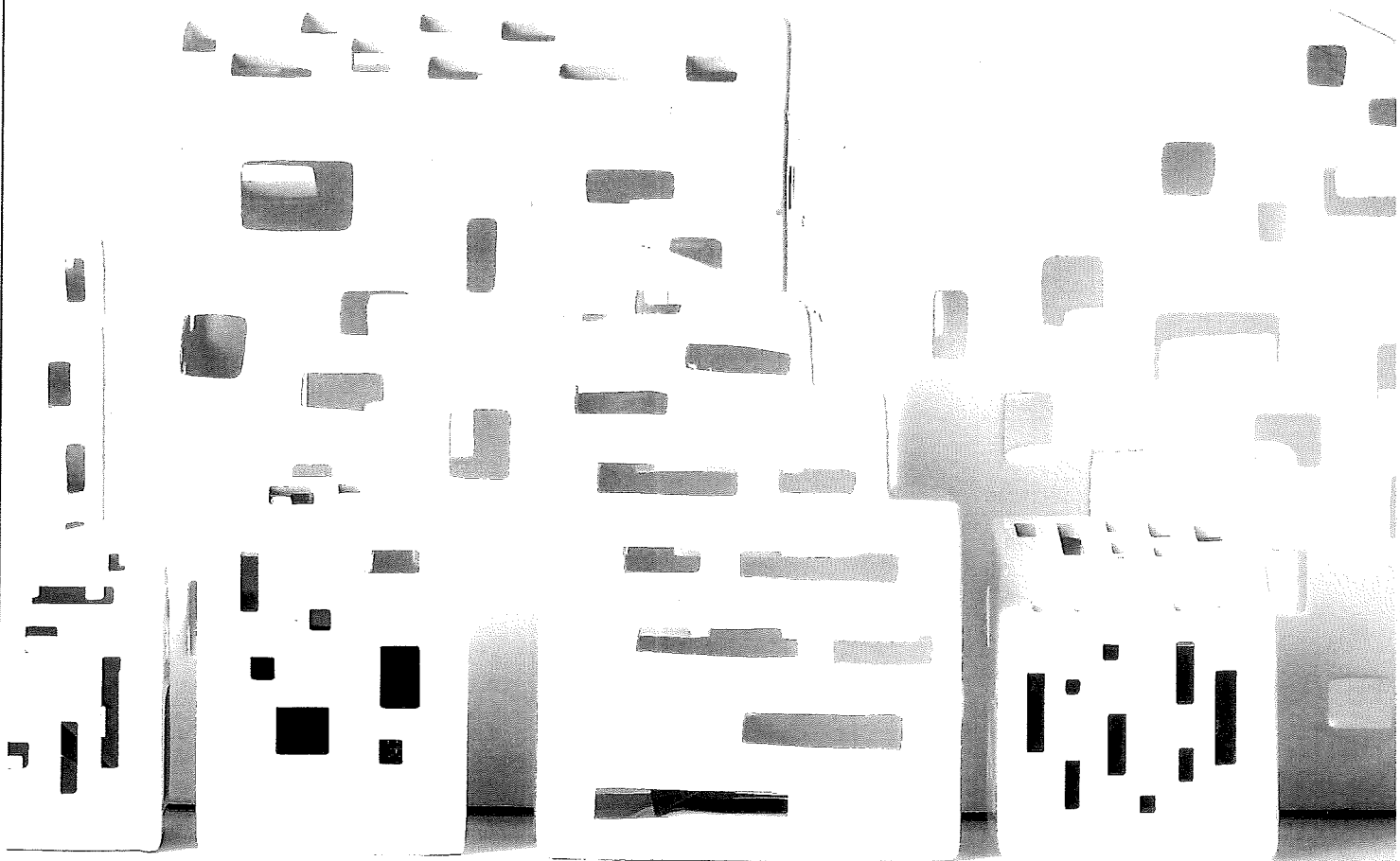


2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Rönnen 4



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar; fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boende nytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjänst @sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rönne 4

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 2015 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1983-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-03-25 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
Anna Sofia Magdalena Brinkeborn	Ledamot
Sara Heldt	Ledamot
Ulf Andreas Modéer	Ledamot

Bo Robert Edström	Suppleant
Julia Nathalie Modéer	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Sofia Magdalena Brinkeborn, Bo Robert Edström och Ulf Andreas Modéer.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Kjell Lindeberg
Nathalie Modéer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rönnen 4	1983	Stockholm

Fyllvärdesförsäkring 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.

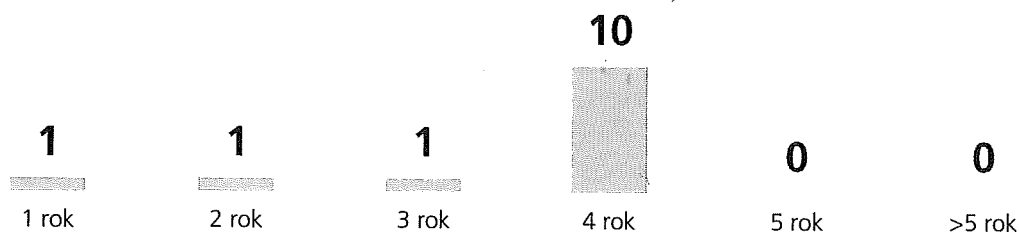
Värdeåret är 1930.

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
Tobaksförs m m	19 m ²	2018-08-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster och dörr tobaksaffär	2016 - 2017	
Renovering hissorg	2016	
Ny marmor golv i entré	2016	
Målning fönster mot gatan	2014	
Byggnation nya balkonger	2014	
Systematiskt 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	
Vindsvåning	2007 - 2008	
Nya källarförråd	2007	
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	
Service av undercentral	2017	
Ny garagedörr	2017	
Målning av tak	2017/2018	
Renovera fönster mot gård och gata	2025	
Spola stammar	2025	
Renovera fasad	2030	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

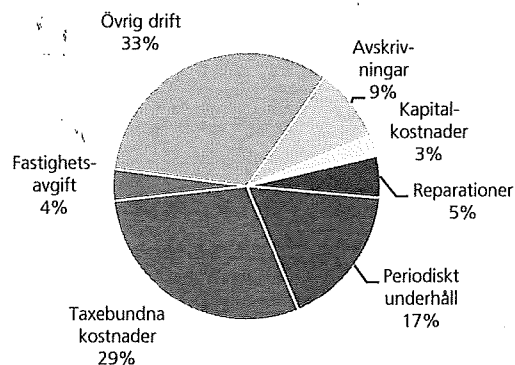
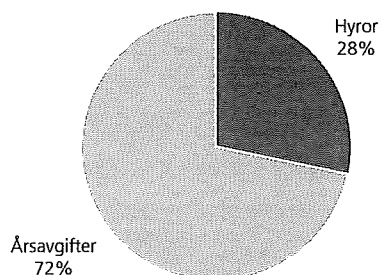
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	ESI
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	641 229	509 037
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	695 136	736 037
Finansiella intäkter	208	248
Minskning kortfristiga fordringar	8 001	0
Ökning av kortfristiga skulder	70 904	0
	774 249	736 285
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	704 025	546 597
Finansiella kostnader	20 368	20 294
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 814
Minskning av långfristiga skulder	103 750	5 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 389
	828 143	604 094
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	587 334	641 229
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-53 895	132 191

*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

Avtal med ny entreprenör har tecknats för städning och fastighetsskötsel. ESI ansvarar för detta

Följande renoveringsarbeten har påbörjats och/eller genomförts:

- Ny dörr och fönsterparti till tidigare tobaksaffär
- Ny marmor innanför entrén
- Hisskorgen har renoverats
- Upphandling ny garagedörr (genomförs 2017)

Väggar till jarla fests tidigare lokal i garaget har rivits för att skapa mer garageutrymme

En ny extern hyresgäst till MC plats i garaget har identifierats

Amortering av lån på 100tsek har genomförts

Beslut att höja garagehyror med 100 sek per månad under 2017

Process har inletts för att vräka nuvarande hyresgäst Fateh Singh i tobakslokalen pga ett flertal avtalsbrott. Föreningens rättsskydds försäkring har aktiverats för att täcka kostnader för juridisk hjälp av SBC.

Service av fjärrvärmecentralen har beställts

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	424	379	384	398
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	1 793	2 271	1 675
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 051	1 018	1 021	1 098
Elkostnad/m ² totalyta	8	10	12	10
Värmekostnad/m ² totalyta	135	128	104	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	15	22	30
Soliditet (%)	78	78	78	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-100	92	-31	185
Nettoomsättning (tkr)	695	713	705	722

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
Uppåtelseavgifter	2 824 156	0	0	2 824 156
Kapitaltillskott	443 527	0	0	443 527
Fond för yttre underhåll	323 881	105 000	-10 608	229 489
S:a bundet eget kapital	5 296 784	105 000	-10 608	5 202 392
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-101 596	-105 000	102 800	-99 396
Årets resultat	-100 430	-100 430	-92 193	92 193
S:a ansamlad förlust	-202 026	-205 430	10 607	-7 204
S:a eget kapital	5 094 758	-100 430	-1	5 195 188

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-100 430
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 405
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 000
summa balanserat resultat	-202 025

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

138 000
-64 025

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	695 136	712 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 350
Summa rörelseintäkter		695 136	736 037
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-527 286	-472 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 739	-74 084
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-71 381	-77 201
Summa rörelsekostnader		-775 406	-623 798
RÖRELSERESULTAT		-80 270	112 239
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		208	248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 368	-20 294
Summa finansiella poster		-20 160	-20 046
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-100 430	92 193
ÅRETS RESULTAT		-100 430	92 193

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 885 331	5 955 548
Maskiner och inventarier	Not 8	0	1 164
Summa materiella anläggningstillgångar		5 885 331	5 956 712
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 887 331	5 958 712
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 809	3 456
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	544 483	618 681
Summa kortfristiga fordringar		562 292	622 137
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		42 855	44 905
Summa kassa och bank		42 855	44 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		605 147	667 043
SUMMA TILLGÅNGAR		6 492 478	6 625 754

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 529 376	4 529 376
Kapitaltillskott		443 527	443 527
Fond för yttre underhåll	Not 11	323 881	229 489
Summa bundet eget kapital		5 296 784	5 202 392
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-101 596	-99 396
Årets resultat		-100 430	92 193
Summa fritt eget kapital		-202 026	-7 204
SUMMA EGET KAPITAL		5 094 758	5 195 188
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 228 330	1 332 080
Summa långfristiga skulder		1 228 330	1 332 080
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	5 000	5 000
Leverantörsskulder		107 790	39 713
Skatteskulder		9 607	1 238
Övriga skulder		812	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	46 181	52 535
Summa kortfristiga skulder		169 390	98 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 492 478	6 625 754

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 anspråktagande 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Balkonger	30 år	30 år
Maskiner	Fullt avskrivet	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	477 702	477 702
Årsavgifter - lokaler	20 585	20 585
Hyror lokaler	55 000	60 950
Hyror garage moms	3 248	0
Hyror garage	138 600	153 450
Öresutjämning	1	0
	695 136	712 687

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Övriga intäkter	0	23 350
	0	23 350

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	19 844	28 704
	Fastighetsskötsel beställning	1 125	0
	Snöröjning/sandning	4 750	4 750
	Städning entreprenad	10 397	0
	Städning enligt beställning	4 375	0
	Sotning	3 125	16 313
	Hissbesiktning	1 474	1 434
	Gemensamma utrymmen	834	3 850
	Gård	249	1 778
	Serviceavtal	4 000	2 524
	Förbrukningsmateriel	1 651	5 513
	Störningsjour och larm	0	2 550
		51 822	67 416
	Reparationer		
	Lås	2 125	2 835
	VVS	0	11 192
	Elinstallationer	11 280	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 200
	Hiss	0	10 814
	Fasad	27 362	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	13 181
		40 767	41 223
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	7 175
	Tvättstuga	0	39 975
	Sophantering/återvinning	0	13 459
	Entré/trapphus	138 000	0
		138 000	60 609
	Taxebundna kostnader		
	El	10 814	14 439
	Värme	187 635	177 202
	Vatten	22 857	21 279
	Sophämtning/renhållning	13 008	13 353
	Grovsopor	0	6 938
		234 314	233 211
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 144	24 287
	Självrisk	0	22 000
	Kabel-TV	1 985	1 980
		32 129	48 267
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 254	21 789
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	527 286	472 513

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	0	888
	Juridiska Åtgärder	75 396	0
	Föreningskostnader	663	1 701
	Styrelseomkostnader	4 350	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	169
	Förvaltningsarvode	48 623	46 698
	Administration	7 107	5 253
	Korttidsinventarier	40 600	16 950
	Konsultarvode	0	2 425
		176 739	74 084

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	35 570	35 570
	Förbättringar	34 647	34 647
	Maskiner	1 164	6 984
		71 381	77 201

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-803 140	-732 923
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 217	-70 217
	Utgående avskrivning enligt plan	-873 357	-803 140
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 885 331	5 955 548
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	846 700	846 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 715 000	11 878 000
	Taxeringsvärde mark	23 262 000	21 285 000
		34 977 000	33 163 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 600 000	32 600 000
	Lokaler	1 377 000	563 000
		34 977 000	33 163 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 922	34 922
	Utgående anskaffningsvärde	34 922	34 922
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 758	-26 774
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 164	-6 984
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 922	-33 758
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1 164

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	22 350
	Skattekonto	4	8
	Klientmedel hos SBC	544 479	596 323
		544 483	618 681

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	229 489	193 297
	Reservering enligt stadgar	105 000	99 489
	Reservering enligt stämmobeslut	0	130 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-10 608	-193 297
	Vid årets slut	323 881	229 489

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,300 %	793 330	793 330	Rörligt
Handelsbanken	1,300 %	150 000	150 000	Rörligt
Handelsbanken	1,300 %	290 000	393 750	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		1 233 330	1 337 080	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 000	-5 000	
		1 228 330	1 332 080	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 208 330 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 362 000	4 362 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av garagedörr genomfört q1

Service av undercentral genomfört

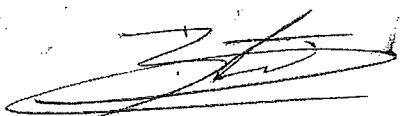
Ytterligare en extern hyresgäst till MC plats i garaget har identifierats (totalt två)

Överlåtelse av Westin och Corneliussons lägenhet har skett. Carl Wilhelm Hirsch är ny ägare

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	3 202	3 475
	Förutbetalda avgifter & hyror	42 979	49 060
		46 181	52 535

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 14 2017



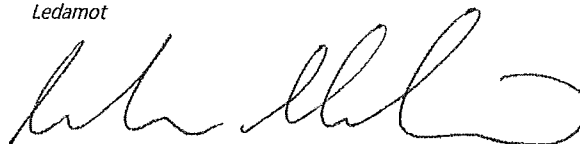
Gustav Henrik Björkman
Ledamot



Anna Sofia Magdalena Brinkeborn
Ledamot

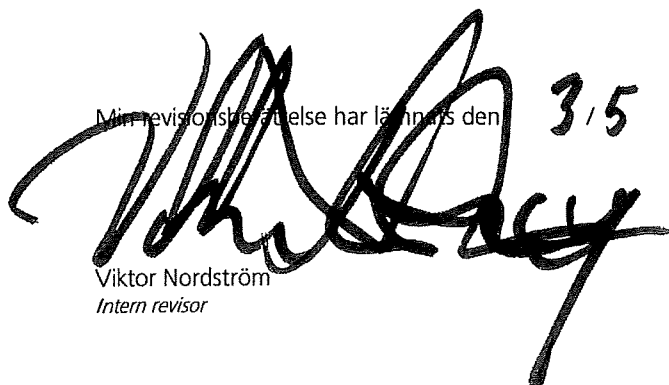


Sara Heldt
Ledamot



Ulf Andreas Modéer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 5 2017



Viktor Nordström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Rönnen 4, Rådmansgatan 21

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för perioden 2016-01-01—2016-12-31. Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen.

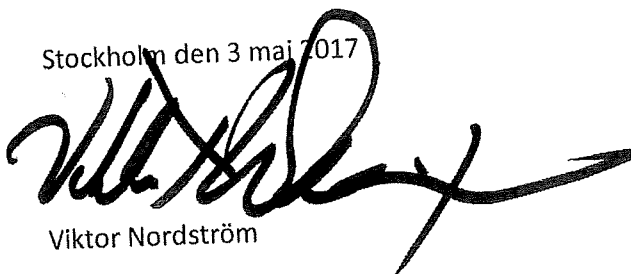
Min revision har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige, men har pga vad som framkommit, gällande bl.a. föreningens minskande likviditet i år har kommit att måst inbegripa en utökad del gällande förvaltningen, med åtgärdsförslag - för att säkra upp föreningens fortsatta goda ekonomiska status.

Förening har en låg skuldsättning, men dock en låneskuld och målsättning bör vara en skuldfri förening. Föreningens driftsbudget utgår från intäkter och kostnader ett normalår. År med en mild vinter och utan betydande oförutsedda kostnader, levererar vanligtvis ett överskott som möjliggör amortering på föreningens skuld. 2016 har vi en förlust som påkallar en djupare analys. Vid denna har kunnat konstateras att föreningen befinner sig i en situation när det gäller de externa uthyrningsytorna. Detta förhållande omnämns bl.a. under *posten för väsentliga händelser under året*. Här inbegrips minskade hyresintäkter, avhysning, renoveringsbehov och juridiskt efterspel. Att återvinna några pengar bedömer jag som en minst sagt osäker fordran. Situationen kvarstår i år och har därmed även negativ inverkan på resultatet 2017. Samtidigt ligger ytterligare underhåll och förbättringsåtgärder för diskussion som framgår av distribuerade styrelseprotokoll tex. fibernätverk. Jag har gått igenom räkenskaperna och kan inte se att det finns ekonomiskt försvarbara besparingsmöjligheter som kan väga upp de uppkomna el kommande större kostnader. Därför måste jag peka på att intäktssida bör ökas, varför jag föreslår att stämman allvarligt överväger en höjning av lägenhetsavgifterna och garagehyrorna med helst 10 % redan from 1 juli 2017. En alternativ intäktsmöjlighet är att optimera intäkterna från garageplatserna genom att marknadsanpassa hyrorna samt ev. tom överväger externa garagekontrakt.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2017



Viktor Nordström

Internrevisor i föreningen

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar) och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

LOKALKONTOR
STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST
KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07:00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR
STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

