

ÅRSREDOVISNING

för

BRF RÖNNSÄTRA

Org. nr. 716418-6095

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1983-12-12. Nuvarande stadgar registrerades 2008-11-13 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Tråsättra 2:51, Österåkers kommun.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2014

<i>Ordinarie:</i>		<i>Suppleanter:</i>
Göte Larsson	Ordförande	Maria Olin
Barbro Svärd	Sekreterare	Lena Perbro
Merja Pulkkinen	Ledamot	
Caroline Hjelm	Ledamot	
Stefan Hellström	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2014

<i>Ordinarie:</i>		<i>Suppleanter:</i>
Stefan Hellström	Ordförande	Maria Olin
Caroline Hjelm	Ledamot	Lena Perbro
Göte Larsson	Ledamot	
Merja Pulkkinen	Kassör	
Barbro Svärd	Ledamot	

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

<i>Ordinarie:</i>	
KPMG	
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Brf Rönnsätra
716418-6095

Ordinarie föreningsstämman hölls den 10 juni 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tråsättra 2:51, Österåkers kommun.

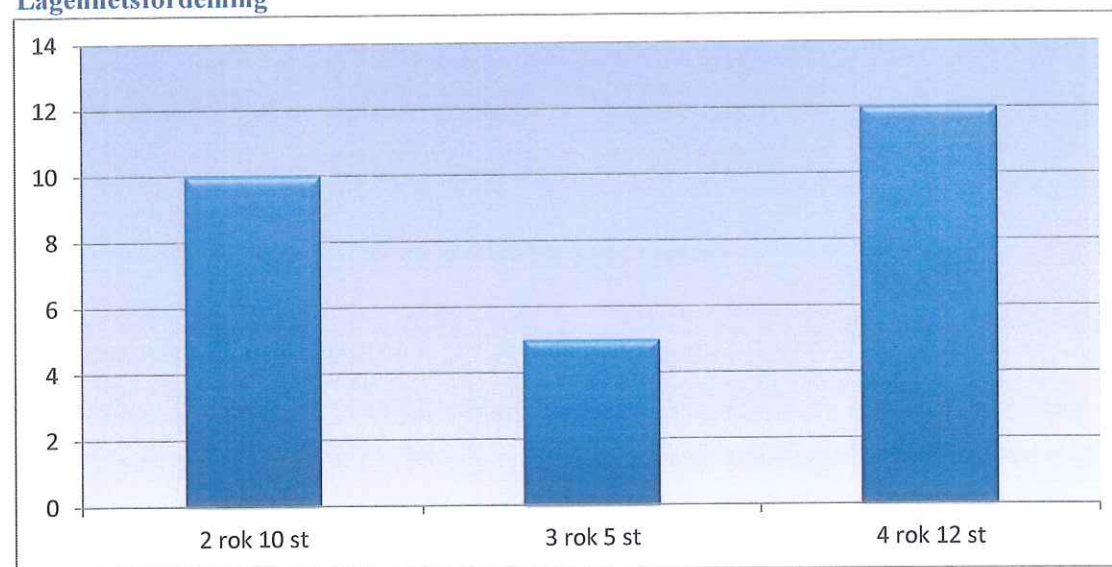
Nybyggnadsår och värdeår är 1985.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	19 403 000	19 403 000
Varav byggnader:	8 910 000	8 910 000
Varav mark:	10 493 000	10 493 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkringar AB i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastigheter innefattar 27 lägenheter i radhusform, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en föreningslokal. Den totala boytan är 2 253 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Kabel-TV	ATM Antenn AB
El	E.On & Mälarenergi AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	RagnSells AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

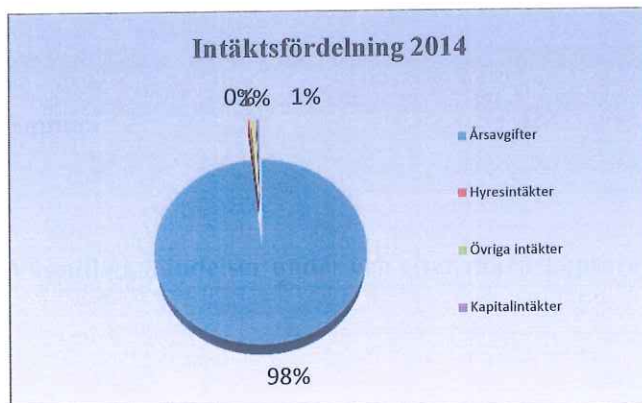
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

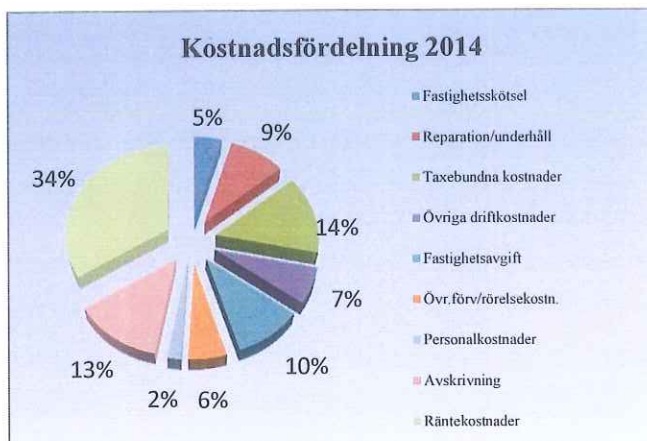
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2014	2013
Intäkter	1 784 768	1 766 848
Driftkostnader	-639 472	-678 995
Kapitalkostnader	-725 454	-760 332
Slitagekostnader	-150 000	-150 000
	269 842	177 522



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 757
Hyresintäkter	5
Övriga intäkter	13
Kapitalintäkter	10
Summa	1 785

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	66
Reparation/underhåll	135
Taxebundna kostnader	202
Övriga driftkostnader	95
Fastighetsavgift	146
Övr.förv/rörelsekostn.	81
Personalkostnader	29
Avskrivning	189
Räntekostnader	480
Summa	1 423



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 kommer omröstning om nya stadgar att ske.

Medlemsinformation

Under året har 3 (f.å 1) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 32 (f.å 32). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 775	1 762	1 766	1 761	1 782
Resultat efter fin. poster, tkr	362	349	-242	102	109
Balansomslutning, tkr	17 223	17 152	17 016	17 393	17 990
Soliditet, %	17%	15%	13%	15%	13%
Kassalikviditet, %	261%	225%	187%	244%	331%
Snittränta, %	3,41%	3,84%	4,24%	4,46%	3,42%
Årsavgift, kr/kvm boyta	780	778	778	778	778
Lån, kr/kvm boyta	6 192	6 301	6 395	6 475	6 766
Ränta, kr/kvm boyta	213	244	273	296	231
El, kr/kvm	13	15	15	11	13
Vatten, kr/kvm	42	40	31	29	36

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 308 987
årets vinst	361 620
	1 670 607
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	49 500
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	100 500
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-114 778
i ny räkning överföres	1 635 385
	1 670 607

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 762 024	1 758 144
Övriga rörelseintäkter	2	12 975	3 778
Summa rörelseintäkter mm		1 774 999	1 761 922
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-66 148	-129 958
Reparationer	4	-20 141	0
Underhåll	5	-114 778	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-202 037	-205 296
Övriga driftkostnader	7	-94 961	-86 271
Fastighetsavgift	8	-145 521	-145 522
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-81 360	-65 298
Personalkostnader	10	-29 304	-46 651
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-189 300	-189 300
Summa rörelsekostnader		-943 550	-868 295
Rörelseresultat		831 449	893 627
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 769	4 926
Räntekostnader		-479 598	-549 266
Resultat efter finansiella poster		361 620	349 288
Årets resultat		361 620	349 288

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	15 689 372	15 878 672
		15 689 372	15 878 672
Övriga långfristiga fordringar			
Insatser SBC		2 992	2 992
		2 992	2 992
Summa anläggningstillgångar		15 692 364	15 881 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	47 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 731	86 260
		59 731	133 417
Kassa och bank	13	1 471 234	1 136 462
Summa omsättningstillgångar		1 530 965	1 269 879
SUMMA TILLGÅNGAR		17 223 329	17 151 543

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		809 000	809 000
Fond för yttre underhåll		515 848	365 848
Summa bundet eget kapital		1 324 848	1 174 848
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 308 987	1 109 699
Årets resultat		361 620	349 288
Summa fritt eget kapital		1 670 607	1 458 987
Summa eget kapital		2 995 455	2 633 835
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 642 220	13 954 370
Summa långfristiga skulder		13 642 220	13 954 370
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		308 215	242 000
Leverantörsskulder		6 583	57 502
Skatteskulder		3 193	15 721
Övriga kortfristiga skulder		9 318	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	258 345	248 115
Summa kortfristiga skulder		585 654	563 338
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		17 223 329	17 151 543
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		18 162 000	18 162 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	1,0%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 757 104	1 753 224
	Hysesintäkter lokaler	1 800	1 800
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	3 120	3 120
		1 762 024	1 758 144
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Överlåtelse- & pantavgifter	4 559	3 218
	Indrivningskostnader	8 294	60
	Övriga intäkter	122	500
		12 975	3 778
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Markskötsel	0	11 616
	Snöröjning/Halkbekämpning	66 148	117 352
	Förbrukningsmaterial	0	990
		66 148	129 958
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation installationer	20 141	0
		20 141	0
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll huskropp utv.	13 715	0
	Övrigt underhåll	101 063	0
		114 778	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	29 057	33 316
	Vatten	95 412	89 172
	Sophämtning	77 568	82 808
		202 037	205 296
Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	37 832	36 162
	Tv/Bredband	57 129	50 109
		94 961	86 271
Not 8	Fastighetsavgift	2014	2013
	Fastighetsavgift bostäder	145 521	145 522
		145 521	145 522

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	1 649	3 669
Indrivningskostnader	2 819	1 054
Revisionsarvode	13 000	0
Arvode ekonomisk förvaltning	33 624	33 000
Medlemsavgift organisationer	4 530	4 310
Övriga externa tjänster	12 688	10 309
Övriga omkostnader	13 050	12 956
	81 360	65 298

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	13 000	0
	13 000	0

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader	2014	2013
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvodena till styrelsen	29 300	26 700
Revisionsarvode för intern revisor	0	5 400
Övriga ersättningar	3 550	2 812
Arbetsgivaravgifter	-3 546	11 739
	29 304	46 651
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Brf Rönnsätra
716418-6095

Not 11 Byggnader och mark	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	17 211 557	17 211 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 211 557	17 211 557
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 215 648	-2 026 348
Årets avskrivningar	-189 300	-189 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 404 948	-2 215 648
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	34 023	34 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 023	34 023
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-34 023	-34 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 023	-34 023
Mark		
Ingående markvärde	882 763	882 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	882 763	882 763
Utgående planenligt restvärde	15 689 372	15 878 672
Taxeringsvärden byggnader	8 910 000	8 910 000
Taxeringsvärden mark	10 493 000	10 493 000
	19 403 000	19 403 000
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Tv/Bredband	12 343	8 373
Försäkring	38 857	37 832
Förvaltningsarvode	8 531	8 406
Snöröjning/Halkbekämpning	0	31 648
	59 731	86 260

Not 13 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	361 620	349 288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	189 300	189 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	550 920	538 588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	73 686	-50 302
Förändring av kortfristiga skulder	22 316	-2 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	646 922	485 614
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-312 150	-211 066
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-312 150	-211 066
Årets kassaflöde	334 772	274 548
Likvida medel vid årets början	1 136 462	861 914
Likvida medel vid årets slut	1 471 234	1 136 462

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	809 000	0	809 000
Fond för yttre underhåll	365 848	150 000 *	515 848
Balanserat resultat	1 109 699	199 288	1 308 987
Resultat föregående år	349 288	-349 288	0
Årets resultat	0	361 620	361 620
		150 000	
		150 000	

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2014	2013		
Bank	%-sats	Villkorsändring		
SEB	4,66%	2015-02-28	2 099 727	2 329 462
Nordea AB	3,03%	rörligt	3 048 085	3 048 085
Nordea AB	3,03%	rörligt	6 254 538	6 270 838
Nordea AB	3,03%	rörligt	2 548 085	2 548 085
Nästa års amortering			-308 215	-242 000
			13 642 220	13 954 470

Årets amortering uppgår till ca 246 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 308 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 12 410 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förskott avgifter & hyror	143 053	123 161
Räntekostnader	75 292	85 672
Styrelsearvode	0	21 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	0	12 882
Snöröjning/Halkbekämpning	27 000	0
Revisionsarvode	13 000	5 400
	258 345	248 115

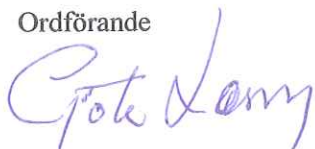
Åkersberga den 18/5 2015



Stefan Hellström
Ordförande



Caroline Hjelm
Ledamot



Göte Larsson
Ledamot



Merja Pulkkinen
Kassör



Barbro Svärd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2015



KPMG
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rönnsätra, org. nr 716418-6095

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rönnsätra 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Rönnsättras finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rönnsätra 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

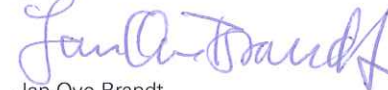
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2015

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor