

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ronnebygården
746000-2657

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkningen	7-9
Upplysningar till balansräkningen	9-10
Underskrifter	11
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	Bilaga 1

§

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ronnebygården, 746000-2657 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 1936 och har till ändamål att förvalta fastigheten Planeten 3. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Kommun</u>	<u>Byggår</u>
Planeten 3	Malmö	1936

Fastigheten består av 36 st lägenheter och 1 st lokal.

<u>Boyta</u>	<u>Lokalyta</u>
1713 m ²	32,5 m ²

Taxeringsvärde			
Taxvärde byggnad	Bostadsdel	10 600 000	
Taxvärde mark	Bostadsdel	4 710 000	
Taxvärde byggnad	Lokaldel	132 000	
Taxvärde mark	Lokaldel	60 000	
		15 502 000	

<u>Underhåll av</u>	<u>Senaste åtgärd</u>	<u>Utfört år</u>	<u>Planerad åtgärd</u>	<u>Beräknat år</u>
Vattenstammar	Rörstamsrenovering	2006		
Avloppsstammar	Rörstamsrenovering	2006		
El	Totalrenovering	1993		
Tak	Totalrenovering	2011		
Fönster	Helrenovering	1993	Utbyte, renovering eller helrenovering. Ev. utbyte av glas.	2016
	Underhållsmålning	2 003		
Fasad	Utbytt	1993		
Balkonger	Utbytta	1993		
Värmeanläggning	Utbytt	1993		
Gård	Utbytt	1994	Ev. omgjutning av källargång	2017
Reglercentral	Utbytt	2008		
Trapphus	Renovering	2014		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

S

Styrelse och revisorer

<u>Styrelse</u>	<u>Befattning</u>	<u>Period</u>
Louise Larsson	Ordförande	2015-01-01 - 2015-12-31
Martin Lennernäs	Sekreterare	2015-11-12 - 2015-12-31
Anna Bachmann	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31
Albin Malmros	Ledamot	2015-05-20 - 2015-12-31
Anni Johansson	Sekreterare	2015-01-01 - 2015-11-12
Martin Lennernäs	Ledamot	2015-05-20 - 2015-11-12
Jenny Ekberg	Ledamot	2015-01-01 - 2015-05-20

Suppleanter

Stefan Wulff	2015-01-01 - 2015-12-31
Sara Kapusta	2015-05-20 - 2015-12-31
Albin Malmros	2015-01-01 - 2015-05-20

Revisorer

Thomas Anvelid Aukt.rev	EY
Bertil Kastberg	Intern revisor

Valberedning

Peggy Thornström	2015-01-01 - 2015-12-31
Karin Wieslander	2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2015.

Information av väsentligt värde som hänt under 2015:

Föreningen har under året haft två gårdsdagar, en i april och en i oktober. Det har även anordnats en mindre sommarfest med bubbel och korvgrillning för att inviga det nya övernattningsrummet.

Föreningens trädgårdsgrupp har försett innegården med bland annat nya blomsterlökar och en trevlig vinterbelysning i ett syrenträd.

Under året har fokus legat på att göra om det före detta styrelserummet till ett övernattningsrum samt planering av en kommande fönsterrenovering för hela fastigheten.

På ett extrainsatt årsmöte samt ordinarie årsmöte har föreningen klubbat igenom nya stadgar. Föreningens underhållsplan har även uppdaterats under året.

Planer inför 2016:

En djupare utredning och beslut i frågan kring en kommande fönsterrenovering ska fortsatt ske under året.

Föreningen och huset fyller dessutom 80 år. Det kommer föreningen att fira.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 lägenheter har under året 9 st bytt ägare.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 51 medlemmar.
Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningen har lån med både rörlig och bunden ränta mellan 1-2%. Föreningen amorterar på samtliga lån.

S

Flerårsöversikt

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<i>Belopp i kr</i> <u>2012</u>
Nettoomsättning	1 309 593	1 284 501	1 269 671	1 287 849
Resultat efter finansiella poster	297 094	-368 748	166 791	222 817
Soliditet, %	59	57	31	29
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	759	737	722	724
Värmekostnad/kvm (kr)	140	137	148	146
Lån/kvm (kr)	2 694	2 749	2 833	2 936
Nettoränta/kvm (kr)	46	77	86	89

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 323 230
årets resultat	297 094
Totalt	1 620 324
disponeras för	
årets fondavsättning	-257 000
årets ianspråktagande av yttre fond	
balanseras i ny räkning	1 363 324

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

S

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 300 559	1 262 484
Övriga rörelseintäkter	2	9 034	22 017
Summa rörelseintäkter m.m.		1 309 593	1 284 501
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-599 076	-1 165 044
Övriga externa kostnader	6	-108 363	-136 560
Personalkostnader	7	-86 866	-79 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-137 453	-137 453
Summa rörelsekostnader		-931 758	-1 518 297
Rörelseresultat		377 835	-233 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		350	1 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 091	-136 341
Summa finansiella poster		-80 741	-134 952
Resultat efter finansiella poster		297 094	-368 748
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		297 094	-368 748
Skatter			
Årets resultat		297 094	-368 748

S

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 367 755	11 505 208
Summa materiella anläggningstillgångar		11 367 755	11 505 208
Summa anläggningstillgångar		11 367 755	11 505 208
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 162	9 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 433	24 968
Summa kortfristiga fordringar		33 595	34 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		608 290	286 003
Summa kassa och bank		608 290	286 003
Summa omsättningstillgångar		641 885	320 019
SUMMA TILLGÅNGAR		12 009 640	11 825 227

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		47 725	47 725
Uppskrivningsfond		4 770 000	4 770 000
Yttre fond		607 426	551 426
Summa bundet eget kapital		5 425 151	5 369 151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 323 230	1 747 978
Årets resultat		297 094	-368 748
Summa fritt eget kapital		1 620 324	1 379 230
Summa eget kapital		7 045 475	6 748 381
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	4 700 654	4 797 554
Summa långfristiga skulder		4 700 654	4 797 554
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		31 562	52 656
Övriga skulder		15 966	14 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215 983	211 928
Summa kortfristiga skulder		263 511	279 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 009 640	11 825 227

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	7 040 000	7 040 000
Summa ställda säkerheter	7 040 000	7 040 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

§

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Avskrivningen på byggnaden sker med 137 453 kr baserat på en återstående livslängd om 49 år. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2,0 %

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Arsavgifter och Hyresintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	1 300 559	1 262 484
	1 300 559	1 262 484

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förseningsavgifter intäkter	900	780
Överlåtelseavgifter	5 559	10 004
Pantsättningsavgift	2 215	4 890
Fakturerade inkassokostnader	360	0
Övriga fakturerade kostnader	0	500
Försäkringsersättning	0	5 611
Övriga rörelseintäkter	0	232
Summa	9 034	22 017

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	18 952	41 271
Fastighetsskötsel enligt avtal	46 367	45 672
Städning	3 313	5 500
Bevakningskostnader	2 550	0
Gångbanerenshållning/snörojning	5 056	1 904
Summa	76 238	94 347

5

Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Underhåll av trapphus	0	546 323
Underhåll av vinds-, källarutr	17 600	0
Underhåll av dörrar/portar	0	3 750
Rep. värme	6 606	6 478
Rep. El	3 750	13 639
Underhåll av lås	0	3 085
Rep, fasad	4 963	1 394
Övriga trädgårdskostnader	5 142	0
Underhåll övrigt	4 000	3 235
Rep. av tvättutrustning	0	525
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	1 463	0
Summa	43 524	578 429

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	32 873	38 332
Värmekostnad	244 979	239 736
Vatten och avlopp	67 017	70 630
Soptömning	37 450	35 726
Fastig. försäkringspremie	9 076	8 812
Övriga fastighetskostnader	0	3 750
Kabel TV	43 436	42 964
Bredband och internet avgift	2 040	2 040
Fastighetsskatt	42 443	50 278
Summa	479 314	492 268

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Dataprogram	290	0
Förbrukningsmaterial	13 536	13 428
Kostnader för transportmedel	64	398
Förvaltningskostnader övrigt	18 884	21 416
Revisionsarvoden externa	17 313	20 550
Kostnad möten/stämma	3 538	6 639
Förvaltningskostnad	44 308	43 488
Konsultarvoden	8 750	26 907
Bankkostnader	1 680	3 459
ADB-tjänster	0	275
Summa	108 363	136 560

8

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	19 700	17 000
Styrelsearvode	44 494	43 100
Bileresättning, skattefria	130	0
Sociala kostnader	22 542	19 140
Summa	86 866	79 240

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 831 822	9 831 822
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 096 614	-2 959 161
-Årets avskrivning enligt plan	-137 453	-137 453
	6 597 755	6 735 208
Mark	4 770 000	4 770 000
Redovisat värde vid årets slut	11 367 755	11 505 208

Not 9 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Handelsbanken	1,25%	2016-01-04	1 147 740	1 147 740
Handelsbanken	1,20%	2017-09-01	865 447	914 203
Handelsbanken	1,15%	2016-09-30	953 521	955 911
Handelsbanken	1,27%	2018-09-30	1 197 000	1 200 000
Handelsbanken	1,76%	2020-09-30	536 946	579 700
			4 700 654	4 797 554

Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	96 900	48 756
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	387 600	195 024
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 216 154	4 553 774
	4 700 654	4 797 554

8

Not 11 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Uppskrivnings fond</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid Årets ingång	47 725	4 770 000	551 426	1 747 978	-368 748
Disposition enl årsstämmbeslut lanspråktagande av yttre fond	0	0	56 000	-424 748	368 748
Årets resultat					297 094
Belopp vid årets slut	47 725	4 770 000	607 426	1 323 230	297 094

8

Underskrifter

Ort och datum *Malmö 2016-05-10*



Louise Larsson
Ordförande



Martin Lennernäs
Sekreterare

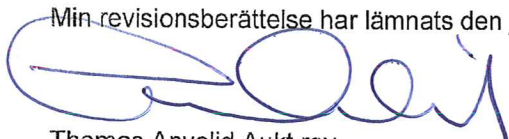


Albin Malmros
Ledamot

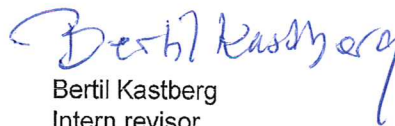


Anna Bachmann
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2016



Thomas Anvelid Aukt.rev
Ernst & Young AB



Bertil Kastberg
Intern revisor

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	297 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	137 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	434 547
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	421
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-15 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	419 187
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-96 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 900
Årets kassaflöde	322 287
Likvida medel vid årets början	286 003
Likvida medel vid årets slut	608 290

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ronnebygården, org.nr 746000-2657

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ronnebygården för år 2015.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ronnebygården för år 2015.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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.

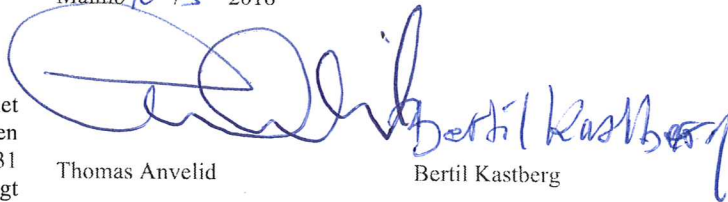
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 10/15 2016



Thomas Anvelid

Bertil Kastberg

Auktoriserad revisor

Internrevisor