

Årsredovisning
för
Brf Rönningeporten

769617-3504

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Rönningeporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2007-09-12 och har som verksamhet att förvalta den egna fastigheten Salem 27:1 i Salems kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Salems kommun.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2017, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Lena Åberg, Ordförande

Per Rissler, kassör

Emelie Rågmo, Sekreterare

Anders Kronström, ekonomisk uppföljning

Suppleant:

Afram Haffo

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Sammanträden:

Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden under året.

Föreningens fastighet

Fastigheten är en hyreshusfastighet och inrymmer 16 bostadslägenheter och 3 lokaler. Inflyttning skedde i oktober 2009. Bostadslägenheterna är samtliga upplåtna med bostadsrätt och har en uppvärmd bostadsyta på 1 650 kvm.

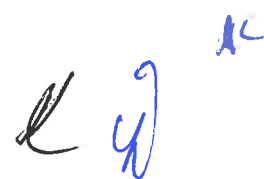
Fastighetens lokaler har en uppvärmd yta på 254 kvm varav 1 (78 kvm) lokal är upplåten med bostadsrätt. Övriga två är upplåtna med hyresrätt och är uthyrda.

Föreningen har 5 garage som samtliga är uthyrda. Föreningen förfogar även över 34 st p-platser. Lediga platser finns med eller utan motorvärmare.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme och är fullvärdesförsäkrad.

Föreningen har kollektivt upphandlat och avtalat om bredband, TV och telefoni vilket sänkt hushållens månadskostnad.





Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. Upphandling sker av trädgårdsskötsel, trappstädning och hisservice.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har under räkenskapsåret investerat i den yttre miljön innebärande uppfräschning av markytor, anordnat nya planteringar samt installerat nya belysningsstolpar monterats på baksidan. Föreningen har också investerat i ett nytt portkodssystem.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet. Föreningen har under räkenskapsåret gjort en extra amortering av föreningens lån med 600 tkr. Inga förändringar av avgiften planeras för 2018.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Under året har fyra lägenheter överlåtits. Föreningen hälsar nya medlemmar i lägenheterna 204, 301, 404 och 503 välkomna.

u
R

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 222	1 223	1 219	1 257
Resultat efter finansiella poster	-100	86	26	74
Soliditet (%)	77	76	76	75
Kassalikviditet (%)	137	297	213	238

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Insatser/upp- låtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 239 000	452 140	13 262	86 289	39 790 691
Disposition av föregående års resultat:			86 289	-86 289	0
Avsättning till fond		49 500	-49 500		0
Årets resultat				-100 419	-100 419
Belopp vid årets utgång	39 239 000	501 640	50 051	-100 419	39 690 272

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	50 051
årets förlust	-100 419
	-50 368

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	49 500
i ny räkning överföres	-99 868
	-50 368

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 221 872	1 222 521
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 221 872	1 222 521
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-733 237	-551 332
Övriga externa kostnader	3	-96 069	-64 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 984	-210 845
Summa rörelsekostnader		-1 041 290	-826 887
Rörelseresultat		180 582	395 634
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 001	-309 344
Summa finansiella poster		-281 001	-309 345
Resultat efter finansiella poster		-100 419	86 289
Resultat före skatt		-100 419	86 289
Årets resultat		-100 419	86 289

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	51 344 932	51 554 860
Inventarier, verktyg och installationer	5	57 444	8 250
Summa materiella anläggningstillgångar		51 402 376	51 563 110

Summa anläggningstillgångar

51 402 376

51 563 110

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		66	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 482	12 482
Summa kortfristiga fordringar		12 548	12 490

Kassa och bank

Bank		365 675	954 692
Summa kassa och bank		365 675	954 692

Summa omsättningstillgångar

378 223

967 182

SUMMA TILLGÅNGAR

51 780 599

52 530 292

k

W *AC*
A

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 777 800	20 777 800
Upplåtelseavgifter	18 461 200	18 461 200
Fond för yttre underhåll	501 640	452 140
Summa bundet eget kapital	39 740 640	39 691 140

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	50 051	13 262
Årets resultat	-100 419	86 289
Summa fritt eget kapital	-50 368	99 551
Summa eget kapital	39 690 272	39 790 691

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7, 8	11 813 664	12 413 664
Summa långfristiga skulder		11 813 664	12 413 664

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	54 959	47 104
Skatteskulder	50 316	51 460
Övriga skulder	8 730	8 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 658	218 643
Summa kortfristiga skulder	276 663	325 937

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 780 599

52 530 292

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Driftskostnader		
Vinterunderhåll och trädgård	22 709	34 438
Städning	54 865	45 239
Service/besiktningar hiss	10 148	11 610
Övriga service avtal	9 095	0
El	67 032	66 982
Fjärrvärme	176 846	177 906
Vattenförbrukning	70 954	62 620
Renhållning	14 163	26 596
Fastighetsförsäkring	22 046	20 883
Bredband	52 379	50 853
Fastighetsskatt	25 342	24 974
Inköp material och städmtl	11 016	20 318
	536 595	542 419
Reparationer		
Underhåll markytor	144 373	0
Övriga reparationer och underhåll	52 269	8 913
	196 642	8 913
Summa fastighetskostnader	733 237	551 332

Handwritten signatures and initials:
A large blue signature, a smaller blue signature, and the letters "se" in blue ink.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Övriga administrativa kostnader		
Ersättningar till revisor	10 000	10 175
Redovisningstjänster	46 772	44 278
Styrelsemöten	3 280	1 593
Övriga konsulttjänster	27 219	0
Övriga administrativa kostnader	8 798	8 664
	96 069	64 710

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 456 946	52 456 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 456 946	52 456 946
Ingående avskrivningar	-902 086	-692 158
Årets avskrivningar	-209 928	-209 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 112 014	-902 086
Utgående redovisat värde	51 344 932	51 554 860

Eftersom fastigheten delvis förvärvats via förvärv av samtliga aktier i det bolag som var lagfaren ägare till fastigheten, så har fastigheten ett lägre skattemässigt ingångsvärde (43.984.966 kr) jämfört med det bokförda ingångsvärdet (52.456.946 kr).

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 750	13 750
Inköp	51 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 000	13 750
Ingående avskrivningar	-5 500	-4 583
Årets avskrivningar	-2 056	-917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 556	-5 500
Utgående redovisat värde	57 444	8 250

k

AC
Y
R

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,70	2020-04-30	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek	1,49	2021-09-30	3 448 664	3 448 664
Stadshypotek	1,47	2020-10-30	2 655 000	3 255 000
Stadshypotek	2,74	2018-04-30	3 110 000	3 110 000
			11 813 664	12 413 664

Kortfristig del av långfristig skuld 0 0

Föreningens lån är amorteringsfria.

Not 7 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	11 813 664	12 413 664
	11 813 664	12 413 664

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	13 564 000	13 564 000
	13 564 000	13 564 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'U' and 'R' and a smaller 'SK'.

Not 9 Rapport om årsredovisningen

För denna årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulterna.

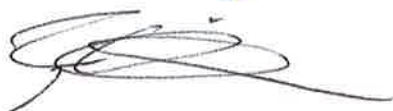
Rönninge den 21 april 2018



Lena Åberg



Emelie Rågmo

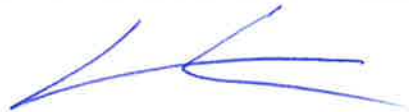


Per Rissler



Anders Kronström

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2018



Jan Lilja
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönningeporten
Org.nr. 769617-3504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönningeporten för år 2017. Enligt min 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 2017 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

R

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rönningeporten för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2018



Jan Lilja
Auktoriserad revisor