

---

# Årsredovisning

BRF RONNEBYGATAN 39  
1/1 2013 - 31/12 2013  
Org nr 746000-2152

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga



## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 24 tkr och planerat underhåll för 58 tkr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Avsättning till underhållsfond har för verksamhetsåret skett med 89 000 kr. Under 2014 kommer föreningen att revidera den underhållsplan som man upprättade 2013.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll/investeringar	År	Kommentar
Utbyte av lägenhetsdörrar	2000	
Förbättring i tvättstuga	2001	
Utbyte av fjärrvärmecentral	2002	
Miljöhus	2003	
Utbyte vatten och avloppstammar samt elstammar	2004	
Nytt staket	2010	
Balkongtak	2010	
Förbättringar fasad	2010	

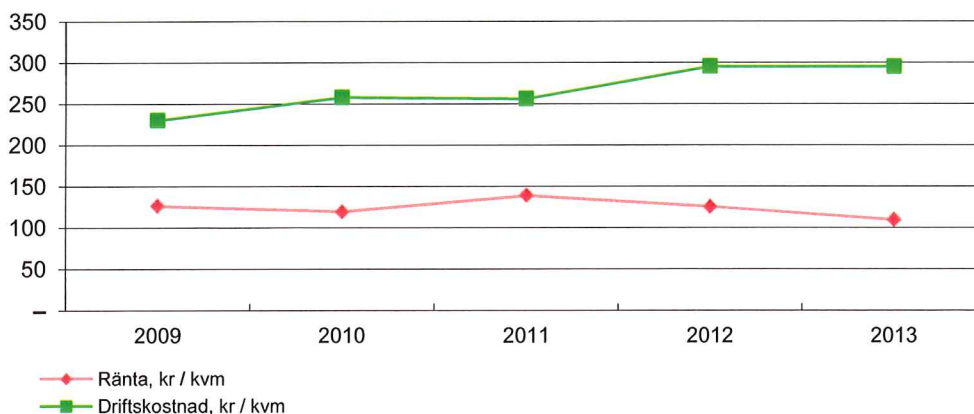
## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Rörelsens intäkter	876	862	842	839	837
Årets resultat	23	84	63	- 361	112
Resultat efter fondförändringar	- 8	- 5	- 26	- 107	- 57
Balansomslutning	4 698	4 954	5 292	5 472	5 857
Soliditet %	15%	14%	11%	10%	15%
Likviditet %	145%	162%	462%	746%	1000%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	602	597	584	570	570
Bränsletillägg, kr / kvm	141	136	133	130	130
Driftskostnad, kr / kvm	295	295	256	258	230
Ränta, kr / kvm	109	125	138	119	126
Underhållsfond, kr / kvm	636	609	532	455	675
Lån, kr / kvm	3 323	3 542	3 914	4 216	4 204

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 3 % . Bränsleavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 3 % och kabel-tv avgiften med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Canal Digital	Kabel Tv
E-on energi	El
E-on försäljning	Värme <i>W</i>

## Styrelsekommentar Årsredovisning 2013

Vi i styrelsen har under den senaste åren arbetat aktivt med att se över föreningens ekonomi samt fastighetens framtida underhållsbehov. Under 2013 upprättades en underhållsplan tillsammans med Riksbyggen där vi nu, med hjälp av denna, gjort en prognos för framtida renoveringar på huset. Vi har även haft en besiktning av taket för att fastställa underhållsbehovet, och utlåtandet var att det var minst fem år kvar innan taket behöver bytas/kompletteras. En ny besiktning av taket beräknas därmed göras 2018 för att då göra en ny bedömning innan vi beslutar om det ska ske ett byte.

Vi fortsätter med vår amorteringsplan för föreningens lån och vi har sedan 2011 amorterat ner våra lån med drygt 1 000 000 kr. Detta har gjort att våra räntekostnader har sjunkit och även gjort det möjligt att inte behöva höja våra avgifter inför verksamhetsåret 2014. I vår plan ska ett av lånen vara avbetalt till tredje kvartalet 2015. Därefter kommer vi fortsätta med en lägre amortering på resterande lån och istället avsätta mer pengar till sparande inför kommande renoveringar.

Under 2013 fortsatte vi vårt arbete med att göra vår utemiljö trevlig och ny stensättning lades runt våra rabatter vilket gav huset en ansiktslyftning. De sista rabatterna kommer att planteras under 2014 och vi hoppas nu att föreningens medlemmar kommer trivas i vår fina trädgård.

Med hjälp av Riksbyggen har vi under 2013 haft en utredning gällande värmefördelningen i våra radiatorer. Planen 2013 var att investera i en injustering av vårt värmesystem men detta avvaktade vi med efter diskussion med energirådgivare på Riksbyggen, då det verkar som inte det skulle avhjälpa vårt problem. Under 2013 gjordes små förändringar under kontrollen som leddes av Riksbyggen och några boende har märkt en förbättring medan andra inte har märkt någon skillnad.

Vi i styrelsen vill passa på att tacka för förtroendet under verksamhetsåret 2013!

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-50 917
Årets resultat före fondförändring	23 019
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-89 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>57 875</u>
Summa underskott	-59 023

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-59 023
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *u*

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		693 685	688 634
Bränsleavgifter		162 987	157 087
Övriga förvaltningsintäkter	1	19 308	15 871
		<u>875 980</u>	<u>861 592</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	- 24 478	- 14 917
Planerat underhåll	3	- 57 875	-
Fastighetsavgift		- 24 200	- 27 300
Driftkostnader	4	- 339 958	- 340 185
Övriga kostnader	5	- 36 434	- 13 172
Personalkostnader	6	- 102 729	- 101 847
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 143 246	- 138 561
		<u>- 728 920</u>	<u>- 635 982</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>147 060</b>	<b>225 610</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	8	1 536	2 100
Räntekostnader	9	- 125 577	- 144 157
		<u>- 124 041</u>	<u>- 142 057</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 019</b>	<b>83 553</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>23 019</b>	<b>83 553</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 89 000	- 89 000
Ianspråktagande av underhållsfond		57 875	-
Förändring av underhållsfond		- 31 125	- 89 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 8 106</b>	<b>- 5 447</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	4 039 235	4 174 450
Inventarier, verktyg och installationer	11	28 777	36 808
		<u>4 068 012</u>	<u>4 211 258</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 068 012</b>	<b>4 211 258</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		100	3 940
Övriga fordringar	12	4 669	1 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	12 630	12 048
		<u>17 399</u>	<u>17 424</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>629 734</b>	<b>742 569</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 697 746</b>	<b>4 953 828</b>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		17 420	17 420
Underhållsfond		733 640	702 515
		<u>751 060</u>	<u>719 935</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		- 50 917	- 45 470
Årets resultat		23 019	83 553
Avsättning till underhållsfond		- 89 000	- 89 000
Ianspråktagande av underhållsfond		57 875	-
		<u>- 59 023</u>	<u>- 50 917</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>692 037</b>	<b>669 018</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	3 572 196	3 825 696
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	16	258 000	258 000
Leverantörsskulder		18 675	30 261
Förutbetalda hyror och avgifter		57 072	53 541
Övriga kortfristiga skulder	17	2 090	21 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	97 676	96 036
		<u>433 513</u>	<u>459 114</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 005 709</b>	<b>4 284 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 697 746</b>	<b>4 953 828</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		4 965 700	4 965 700
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga <i>u</i>

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m. m.


Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar  
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. 

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Standardförbättringar, utbyte lgh dörrar	Rak	20	2019
Standardförbättringar, förb tvättstuga	Rak	20	2020
Standardförbättringar, inst.fjärrvärme	Rak	33	2034
Standardförbättringar, uppsatt miljöhus	Rak	20	2022
Standardförbättringar, utbyte vatten och avloppstammar	Rak	50	2053
Standardförbättringar, utbyte elstammar	Rak	50	2053
Standardförbättringar, renovering badrum	Rak	50	2053
Standardförbättringar, balkongtak	Rak	20	2029
Standardförbättringar, staket	Rak	15	2024
Inventarier, tvättmaskin	Rak	5	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31    2012-12-31

### Not 1    Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	18 288	15 240
Övriga intäkter	1 020	631
	<u>19 308</u>	<u>15 871</u>

### Not 2    Reparationer

Vattenskador	–	- 8 370
Tvättstugor	–	12 001
Gemensamma utrymmen	8 750	–
Värme	4 105	–
Ventilation	–	8 799
Låssystem	7 203	–
Gårdar och grönanläggningar	4 420	2 487
	<u>24 478</u>	<u>14 917</u>

### Not 3    Planerat underhåll

Gårdar och grönanläggningar	57 875	–
	<u>57 875</u>	–

**Not 4 Driftkostnader**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-12-31)	924	924
Fastighetsförsäkring	7 325	6 665
Arvode förvaltning	52 366	48 856
Kabel-TV	17 076	16 992
Juridiska kostnader	1 119	2 000
Revisionsarvode, externt	14 750	11 500
Förbrukningsmateriel	9 561	16 236
Fordons- och maskinkostnader	–	2 246
Vatten	36 523	33 955
El	20 062	24 262
Uppvärmning	155 634	153 985
Sophantering	24 618	22 564
	<u>339 958</u>	<u>340 185</u>

**Not 5 Övriga kostnader**

Medlems- och föreningsavgifter	4 270	3 628
Köpta tjänster	813	3 195
Konsultarvoden	27 231	5 425
Bankkostnader	675	885
Övriga externa kostnader	3 445	39
	<u>36 434</u>	<u>13 172</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsköpare	45 694	45 841
Övriga kostnadsersättningar	600	–
Löneskatt	417	529
Styrelsearvode	30 400	30 400
Summa	<u>77 111</u>	<u>76 770</u>
Sociala kostnader	25 618	25 077
	<u>102 729</u>	<u>101 847</u>

**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Standardförbättringar	135 215	135 215
Inventarier, verktyg och installationer	8 031	3 346
	<u>143 246</u>	<u>138 561</u>

**Not 8 Ränteintäkter**

Ränteintäkter bank	1 128	–
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	387	1 921
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	158
Övriga ränteintäkter	21	21
	<u>1 536</u>	<u>2 100</u>

**Not 9 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	125 577	144 157
	<u>125 577</u>	<u>144 157</u>

2013-12-31 2012-12-31

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	363 500	363 500
Standardförbättringar	5 482 494	5 482 494
	<u>5 845 994</u>	<u>5 845 994</u>
Summa anskaffningsvärden	5 845 994	5 845 994
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 363 500	- 363 500
Standardförbättringar	-1 308 043	-1 172 828
	<u>-1 671 543</u>	<u>-1 536 328</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	- 135 215	- 135 215
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 806 758</u>	<u>-1 671 543</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 039 235	4 174 450
Varav		
Standardförbättringar	4 039 235	4 174 450
Taxeringsvärden		
bostäder	8 192 000	6 872 000
lokaler	-	-
Totalt taxeringsvärde	<u>8 192 000</u>	<u>6 872 000</u>
<i>varav byggnader</i>	5 600 000	5 000 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	168 841	128 687
	<u>168 841</u>	<u>128 687</u>
Årets anskaffningar		40 154
	-	<u>40 154</u>
Summa anskaffningsvärden	168 841	168 841
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 132 033	- 128 687
	<u>- 132 033</u>	<u>- 128 687</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 8 031	- 3 346
	<u>- 8 031</u>	<u>- 3 346</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 140 064</u>	<u>- 132 033</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 777	36 808

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattefordringar	4 669	1 436
	<u>4 669</u>	<u>1 436</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	7 686	7 325
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 482	4 261
Förutbetald tomträttsavgäld	462	462
	<u>12 630</u>	<u>12 048</u>

**Not 14 Bankmedel**

Bankmedel	244 288	242 548
	<u>244 288</u>	<u>242 548</u>

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Ansamlad förlust	Ansamlad förlust
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	17 420	702 515	- 134 470	83 553
Disposition enl årsstämmobeslut			83 553	- 83 553
Avsättning till underhållsfond		89 000	- 89 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 57 875	57 875	
Årets resultat				<u>23 019</u>
Vid årets slut	17 420	733 640	- 82 042	23 019

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	3 830 196	4 083 696
Avgår nästa års amortering	- 258 000	- 258 000
Skuld vid årets slut	<u>3 572 196</u>	<u>3 825 696</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,17%

Låneinstitut	Ränta	Bundet til	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,74%		1 532 500		13 500	1 519 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,72%		651 196		240 000	411 196
SWEDBANK HYPOTEK	2,55%		950 000			950 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,82%		950 000			950 000
			<u>4 083 696</u>		<u>253 500</u>	<u>3 830 196</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 258 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Detta året amorterades det 4 500 kr mindre på det översta lånet pga omsättning av det lånet och nya förfallodagar, kommande år ska amorteringen åter vara 18 000 kr/år.

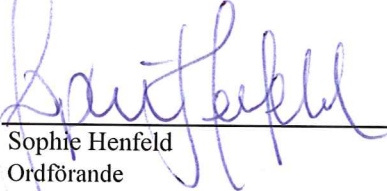
**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	2 090	2 091
Avräkning LÅN	—	19 185
	<u>2 090</u>	<u>21 276</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

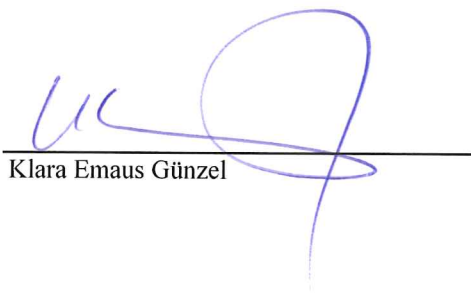
Upplupna löner och sociala avgifter	11 924	15 074
Upplupna räntekostnader	15 926	7 733
Upplupna elkostnader	1 656	1 907
Upplupna vattenavgifter	3 085	2 945
Upplupna värmekostnader	21 974	27 653
Upplupna kostnader för renhållning	1 361	1 224
Upplupna revisionsarvoden	13 750	11 500
Upplupna styrelsearvoden	28 000	28 000
	<u>97 676</u>	<u>96 036</u>

Malmö 2014-04-08



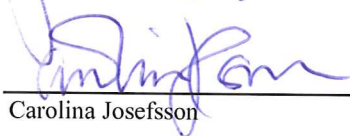

---

 Sophie Henfeld  
 Ordförande




---

 Klara Emaus Günzel




---

 Carolina Josefsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2014

Malmö 2014-04-22

Cederblads Revisionsbyrå AB




---

 Christer Cederblad

Auktoriserad revisor FAR



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Ronnebygatan 39, org.nr. 746000-2152

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ronnebygatan 39 för år 2013.

#### 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. 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 av Bostadsrättsföreningen Ronnebygatan 39 för år 2013.

#### 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 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

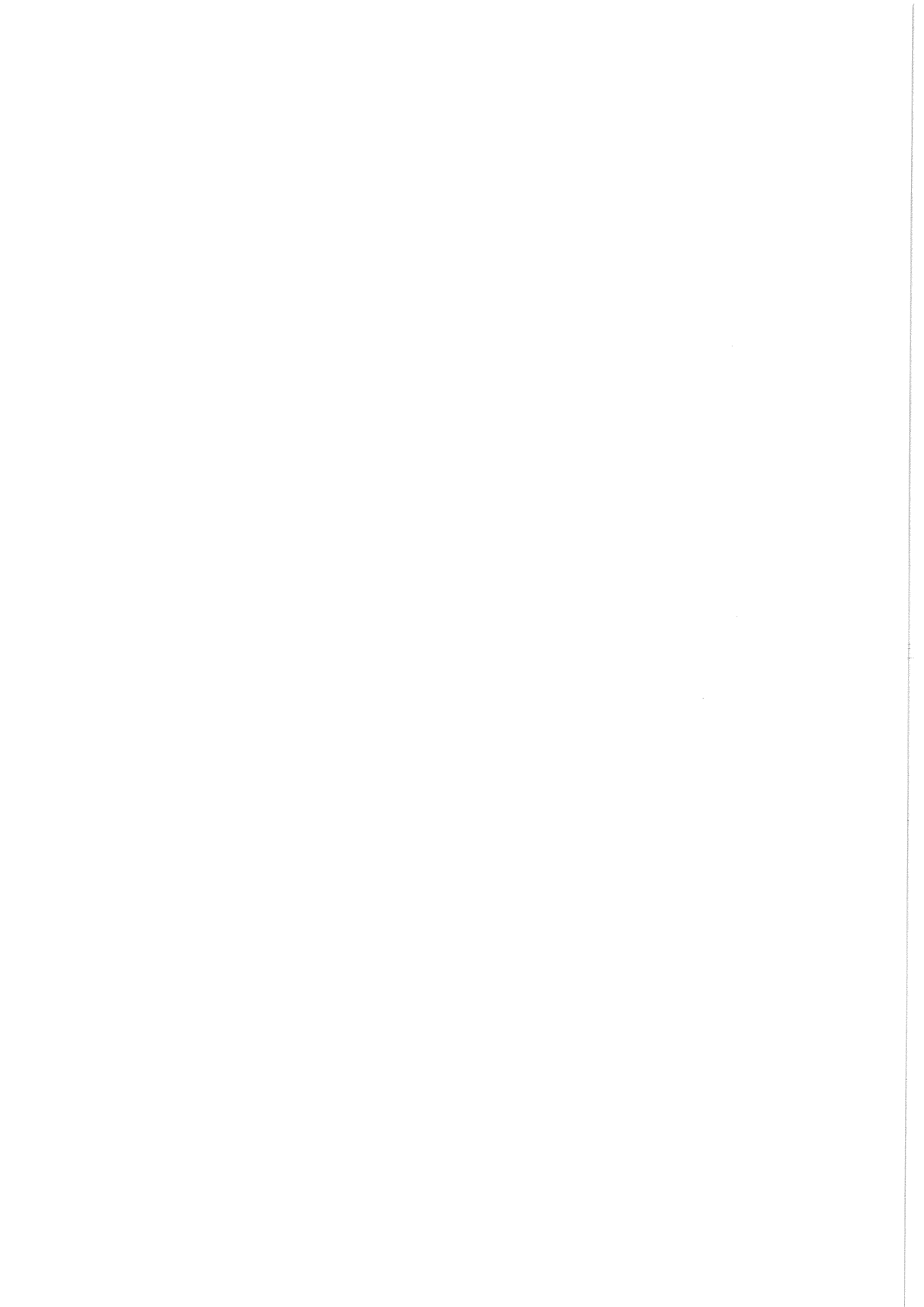
#### Uttalanden

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

Malmö den 22/4 2014  
CEDERBLADS REVISIONSBYRÅ AB

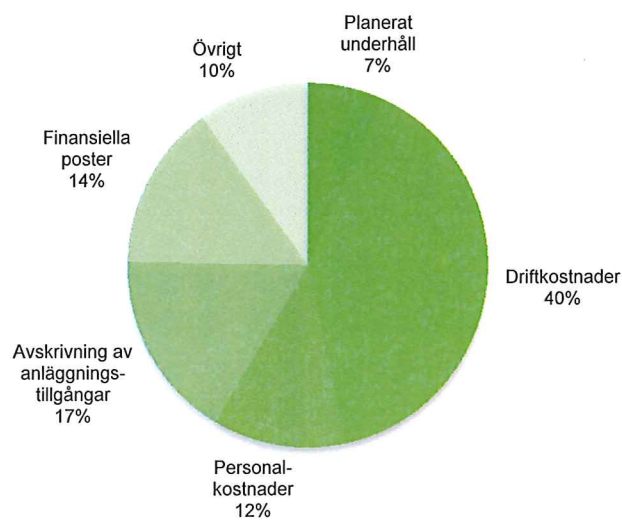
  
Christer Cederblad

Auktoriserad revisor FAR

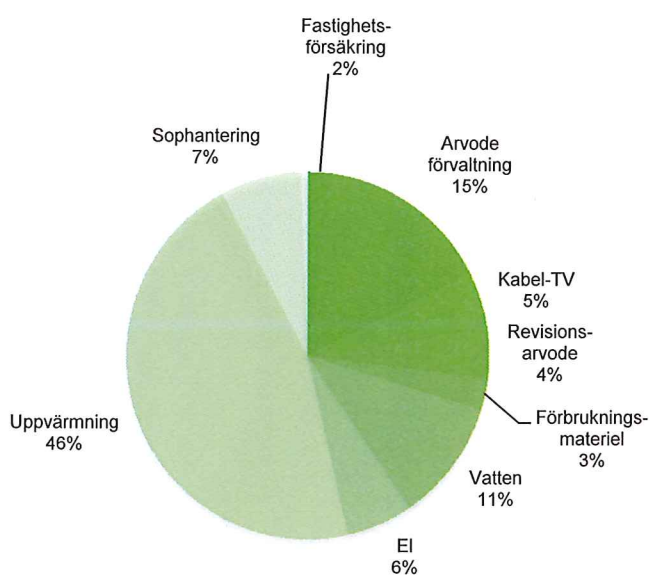


# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	24 478	14 917
Planerat underhåll	57 875	0
Fastighetsavgift	24 200	27 300
Driftkostnader	339 958	340 185
Övriga kostnader	36 434	13 172
Personalkostnader	102 729	101 847
Avskrivning av anläggningstillgångar	143 246	138 561
Finansiella poster	125 577	144 157
<b>Summa kostnader</b>	<b>854 497</b>	<b>780 139</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld	924	924
Fastighetsförsäkring	7 325	6 665
Arvode förvaltning	52 366	48 856
Kabel-TV	17 076	16 992
Juridiska kostnader	1 119	2 000
Revisionsarvode, externt	14 750	11 500
Förbrukningsmateriel	9 561	16 236
Fordons- och maskinkostnader	0	2 246
Vatten	36 523	33 955
El	20 062	24 262
Uppvärmning	155 634	153 985
Sophantering	24 618	22 564
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>339 958</b>	<b>340 185</b>





# Ordlista

## **Anläggningsstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

---

# BRF RONNEBYGATAN 39

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF RONNEBYGATAN 39 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)