

Årsredovisning
för
Brf Rönninge Källa
716422-1355

Räkenskapsåret
2016

Styrelsen för Brf Rönninge Källa, med säte i Rönninge, Salem Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 januari 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Engelsberg 16, Salem kommun den 2 juni 1999.

Föreningens fastighet består av 10 flerbostadshus med totalt 40 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 042,8 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 16 st 2 rum och kök
- 12 st 3 rum och kök
- 12 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften för 2016 uppgår till 1 268 kr för varje lägenhet eller motsvarande 0,75 % av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden/småhus om det ger lägre värde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 33 200 000 kr, varav byggnadsvärde 26 000 000 kr och markvärde 7 200 000 kr. Nytt taxeringsvärde från 1 januari 2016. Värdeår är 1999

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 juni 1998.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Exklusive avskrivningar. Årsavgiften uppgår till 707 kr/kvm boyta per år. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1999.

Avsättning till yttre fond

Till yttre fond ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna. Vilket motsvarar minst 99 600 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Ekström	Ordförande
	Pär Sundbäck	Sekreterare
	Hans Dahlberg	
	Kam Gopie	
	Ingela Nilsson	
Suppleant	Rolf Wrangle	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF.

Revisorer

Tomas Jonasson
BOREV

Valberedning

Erik Johansson Sammankallande
Johan Skog

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under året samt en höstfest och adventsfest. Föreningen har haft en ordinarie föreningsstämma. En extra föreningsstämma har hållits gällande förnyelse av parken enligt trädgårdsgruppens förslag. Arbetet med förnyelse av parken har påbörjats med hjälp medlemsinsatser och entreprenörer. Underhållsarbete har genomförts med hjälp av medlemmar och entreprenörer. Värmecentral och trädgårdsförråd har försetts med ett förbättrat inbrottskydd. Beslut har tagits om att införskaffa en hjärtstartare. Föreningen har genomfört två extra amorteringar på vardera 200 000 kr på ett av föreningens lån.



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (53) medlemmar. Under året har 3 (2) överlåtelser skett till ett snittpris av 32 147 (35 250) kr/kvm. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 153	2 153	2 153	2 153
Resultat efter finansiella poster	606	396	247	142
Soliditet (%)	43	41	39	38
Årets res exkl avskrivning	339	721	576	308
Fastighetslån/kvm	6 885	7 225	7 517	7 709
Årsavgifter/kvm	707	707	707	707

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 087 000	2 476 000	926 998	1 409 918	396 212	15 296 128
Disposition av föregående års resultat:			29 035	367 177	-396 212	0
Årets resultat					605 845	605 845
Belopp vid årets utgång	10 087 000	2 476 000	956 033	1 777 095	605 845	15 901 973

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 777 095
årets vinst	605 845
	2 382 940

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	99 600
i anspråk tas ur yttre fond	-41 449
i ny räkning överföres	2 324 789
	2 382 940

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



Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 152 704	2 152 704
Övriga rörelseintäkter		14	0
Summa rörelseintäkter		2 152 718	2 152 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-790 992	-761 275
Övriga externa kostnader	4	-156 263	-153 290
Personalkostnader	5	-50 502	-42 835
Avskrivningar	6	-325 000	-325 000
Summa rörelsekostnader		-1 322 757	-1 282 400
Rörelseresultat		829 961	870 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 587	495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 703	-474 587
Summa finansiella poster		-224 116	-474 092
Resultat efter finansiella poster		605 845	396 212
Årets resultat		605 845	396 212

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

35 612 143

35 937 143

Summa materiella anläggningstillgångar

35 612 143

35 937 143

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

57 000

57 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

57 000

57 000

Summa anläggningstillgångar

35 669 143

35 994 143

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

4 261

Övriga fordringar

8

593 129

389 392

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

129 795

118 808

Summa kortfristiga fordringar

722 924

512 461

Kassa och bank

Kassa och bank

847 618

1 245 849

Summa kassa och bank

847 618

1 245 849

Summa omsättningstillgångar

1 570 542

1 758 310

SUMMA TILLGÅNGAR

37 239 685

37 752 453

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 563 000

12 563 000

Fond för yttre underhåll

956 034

926 998

Summa bundet eget kapital

13 519 034

13 489 998

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 777 095

1 409 919

Årets resultat

605 845

396 212

Summa fritt eget kapital

2 382 940

1 806 131

Summa eget kapital

15 901 974

15 296 129

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

20 206 350

21 242 425

Summa långfristiga skulder

20 206 350

21 242 425

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

742 950

742 950

Leverantörsskulder

96 044

168 721

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

292 367

302 228

Summa kortfristiga skulder

1 131 361

1 213 899

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 239 685

37 752 453

Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		605 845	396 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		325 000	325 000
Förändring skatteskuld/fordran		1 956	-12 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		932 801	708 743
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 261	-4 261
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 987	-5 495
Förändring av leverantörsskulder		-72 677	10 732
Förändring av kortfristiga skulder		-9 860	179 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten		843 538	889 449
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 036 075	-1 074 412
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 036 075	-1 074 412
Årets kassaflöde		-192 537	-184 963
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 611 339	1 796 302
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 418 802	1 611 339

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 152 704	2 152 704
	2 152 704	2 152 704

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Trädgårdsskötsel	1 875	18 733
Kostnader i samband med städdagar	8 004	12 317
Snöröjning/sandning	18 750	11 250
Reparationer	7 200	0
Planerat underhåll	41 449	66 364
Fastighetsel	38 462	34 111
Uppvärmning	318 765	294 195
Vatten och avlopp	108 697	110 726
Avfallshantering	70 399	71 598
Försäkringskostnader	86 994	82 252
Kabel-tv	54 016	52 808
Förbrukningsinventarier	24 764	2 060
Förbrukningsmaterial	11 617	4 861
	790 992	761 275

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	50 720	49 720
Hemsida	645	645
Porto	2 535	3 265
Föreningsgemensamma kostnader	12 258	12 089
Revisionsarvode	9 688	10 107
Ekonomisk förvaltning	66 448	64 342
Bankkostnader	1 750	2 770
Underhållsplan	2 751	2 687
Övriga poster	9 468	7 665
	156 263	153 290

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	40 000	33 000
Sociala avgifter	10 502	9 835
	50 502	42 835

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	34 670 000	34 670 000
Redovisat värde marken	4 162 067	4 162 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 832 067	38 832 067
Ingående avskrivningar	-2 894 924	-2 569 924
Årets avskrivningar	-325 000	-325 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 219 924	-2 894 924
Utgående redovisat värde	35 612 143	35 937 143
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	6 800 000
	33 200 000	31 800 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	57 000	57 000
	57 000	57 000

30 st aktier. Under 2016 var aktieutdelningen 4 200 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	7 738	7 654
Skattefordran	14 208	16 248
Avräkningskonto förvaltare	571 183	365 490
	593 129	389 392

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Kabel-TV	13 781	13 504
Ekonomisk förvaltning	19 163	18 310
Fastighetsförsäkring	91 741	86 994
Bostadsrätterna	5 110	0
	129 795	118 808

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,557	3 mån	7 418 310	7 701 466
Swedbank	0,626	3 mån	5 389 853	5 879 643
Swedbank	0,810	2017-01-25	8 141 137	8 404 266
Kortfristig del			-742 950	-742 950
			20 206 350	21 242 425

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	10 922	25 614
Styrelsearvoden	40 000	33 000
Sociala avgifter	11 000	10 368
Revision	11 000	11 000
El	5 467	4 562
Fjärrvärme	41 110	37 904
Avfallskostnader	1 323	0
Prel skatt december	0	4 777
Förbrukningsmaterial	0	2 201
Förutbetalda avgifter och hyror	171 545	171 590
Övrigt	0	1 211
	292 367	302 227

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under år 2017 kommer förnyelsen av parken att slutföras med hjälp av entreprenörer och medlemmars arbetsinsatser.

Underhållsarbete kommer 2017 ske efter den långsiktiga underhållsplanen.

Hösten 2017 kommer vi att undersöka vad fiberanslutning innebär när det gäller installation, kostnad och programinnehåll.

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	27 387 000	27 387 000
	27 387 000	27 387 000

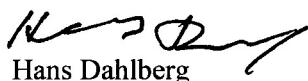
Rönninge 2017-03-29



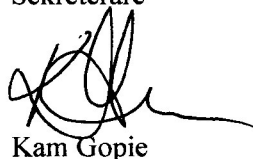
Hans Ekström
Ordförande



Pär Sundbäck
Sekreterare



Hans Dahlberg

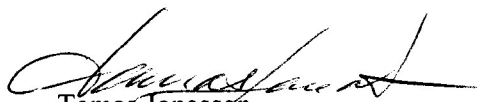


Kam Gopie



Ingela Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2017.



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

