

Årsredovisning
för
Brf Rönninge Källa

716422-1355

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Rönninge Källa, med säte i Rönninge, Salem Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 boarea (BOA) 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/Fastighetskatt

Den kommunala fastighetsavgiften för 2017 uppgår till 1 347 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 framtagen underhållsplan exklusive avskrivningar. Årsavgiften uppgår till 707 kr/kvm BOA 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 27 april 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Pär Sundbäck Kam Gopie Camilla Karlsson Erik Johansson Johan Skog	Ordförande
Suppleant	Per Lundgren	

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

Intern revisor

Bo Lindberg

Valberedning

Ingela Nilsson
Mats Lilja

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En gårdsgrupp har tillsammans med styrelsen och många övriga medlemmar färdigställt innergården enligt den motion som antogs på extrastämman hösten 2016. Föreningen har haft två städdagar samt några extra tillfällen för att ordna med innergården. En gårdsfest och adventsfirande har ägt rum. I ordningsställande av fler sorteringskärl i soprummet har skett, nu kan föreningens medlemmar även sortera glas och metall.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 (57) medlemmar. Under året har 3 (3) överlåtelser skett till ett snittpris av 34 011 (32 147) kr/kvm. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 157	2 153	2 153	2 153	2 153
Resultat efter finansiella poster	595	606	396	247	142
Soliditet (%)	44	43	41	39	38
Res exkl avskrivningar	780	339	721	576	308
Fastighetslån/kvm	6 641	6 885	7 225	7 517	7 709
Årsavgifter/kvm	707	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.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 087 000	2 476 000	956 033	1 777 095	605 845	15 901 973
Disposition av föregående års resultat:			58 151	547 694	-605 845	0
Årets resultat					594 852	594 852
Belopp vid årets utgång	10 087 000	2 476 000	1 014 184	2 324 789	594 852	16 496 825

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 324 788
årets vinst	594 852
	2 919 640

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	99 600
i anspråk tas ur yttre fond	-90 470
i ny räkning överföres	2 910 510
	2 919 640

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 157 204	2 152 704
Övriga rörelseintäkter		0	14
Summa rörelseintäkter		2 157 204	2 152 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-838 040	-790 992
Övriga externa kostnader	4	-174 750	-156 263
Personalkostnader	5	-48 112	-50 502
Avskrivningar	6	-325 000	-325 000
Summa rörelsekostnader		-1 385 902	-1 322 757
Rörelseresultat		771 302	829 961
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 012	4 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 462	-228 703
Summa finansiella poster		-176 450	-224 116
Resultat efter finansiella poster		594 852	605 845
Årets resultat		594 852	605 845

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

35 287 143

35 612 143

Summa materiella anläggningstillgångar

35 287 143

35 612 143

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

0

57 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

57 000

Summa anläggningstillgångar

35 287 143

35 669 143

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

780 345

593 129

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

127 821

129 795

Summa kortfristiga fordringar

908 166

722 924

Kassa och bank

Kassa och bank

902 627

847 618

Summa kassa och bank

902 627

847 618

Summa omsättningstillgångar

1 810 793

1 570 542

SUMMA TILLGÅNGAR

37 097 936

37 239 685

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 563 000

12 563 000

Fond för yttre underhåll

1 014 185

956 034

Summa bundet eget kapital

13 577 185

13 519 034

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 324 788

1 777 095

Årets resultat

594 852

605 845

Summa fritt eget kapital

2 919 640

2 382 940

Summa eget kapital

16 496 825

15 901 974

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

19 458 144

20 206 350

Summa långfristiga skulder

19 458 144

20 206 350

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

747 832

742 950

Leverantörsskulder

94 659

96 044

Skatteskulder

1 333

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

299 143

292 367

Summa kortfristiga skulder

1 142 967

1 131 361

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 097 936

37 239 685

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		594 852	605 845
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		325 000	325 000
Förändring skatteskuld/fordran		8 934	1 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		928 786	932 801
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	4 261
Förändring av kortfristiga fordringar		1 974	-10 987
Förändring av leverantörsskulder		-1 385	-72 677
Förändring av kortfristiga skulder		11 657	-9 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten		941 032	843 538
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		60 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		60 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-748 206	-1 036 075
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-748 206	-1 036 075
Årets kassaflöde		252 826	-192 537
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 418 802	1 611 339
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 671 628	1 418 802

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

	2017	2016
Årsavgifter	2 152 704	2 152 704
Elavgifter	4 500	0
	2 157 204	2 152 704

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Trädgårdsskötsel	1 829	1 875
Kostnader i samband med städdagar	1 302	8 004
Snöröjning/sandning	18 750	18 750
Reparationer	11 063	7 200
Planerat underhåll	90 470	41 449
Fastighetsel	48 581	38 462
Uppvärmning	316 459	318 765
Vatten och avlopp	125 321	108 697
Avfallshantering	66 679	70 399
Försäkringskostnader	91 741	86 994
Kabel-tv	55 130	54 016
Förbrukningsinventarier	7 375	24 764
Förbrukningsmaterial	3 340	11 617
	838 040	790 992

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	53 880	50 720
Hemsida	656	645
Porto	2 950	2 535
Föreningsgemensamma kostnader	11 343	12 258
Revisionsarvode	10 156	9 688
Ekonomisk förvaltning	69 551	66 448
Bankkostnader	2 000	1 750
Underhållsplan	0	2 751
Medlems-/föreningsavgifter	10 220	0
Övriga poster	13 993	9 468
	174 749	156 263

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	8 112	10 502
	48 112	50 502

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
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	-3 219 924	-2 894 924
Årets avskrivningar	-325 000	-325 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 544 924	-3 219 924
Utgående redovisat värde	35 287 143	35 612 143
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	33 200 000	33 200 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	0	57 000
	0	57 000

Aktieinnehavet såldes våren 2017 för 60 000 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	14 345	7 738
Skattefordran	0	14 208
Avräkningskonto förvaltare	766 000	571 183
	780 345	593 129

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel-TV	14 002	13 781
Ekonomisk förvaltning	19 618	19 163
Fastighetsförsäkring	94 201	91 741
Bostadsrätterna	0	5 110
	127 821	129 795

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,602	3 mån	7 135 154	7 418 310
Swedbank	0,609	3 mån	4 999 505	5 389 853
Swedbank	1,21	2019-01-25	8 071 317	8 141 137
Kortfristig del			-747 832	-742 950
			19 458 144	20 206 350

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	12 553	10 922
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	9 556	11 000
Revision	11 000	11 000
El	6 258	5 467
Fjärrvärme	41 722	41 110
Avfallskostnader	1 813	1 323
Förutbetalda avgifter och hyror	175 731	171 545
Övrigt	509	0
	299 142	292 367

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av alla yttertrappor kommer att ske i början av år 2018. Adex Fastighetsutveckling AB har sköt besiktningen av trapporna och offertförfrågan.

Uppdatering av underhållsplanen kommer att ske våren 2018 för att säkerställa att föreningen har rätt förutsättningar för framtida ekonomiska beslut.

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	27 387 000	27 387 000
	27 387 000	27 387 000

Rönninge 2018-03-15



Kam Gopic



Pär Sundbäck
Ordförande



Camilla Karlsson



Erik Johansson

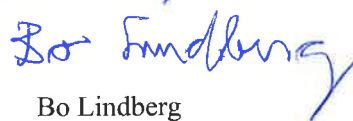


Johan Skog

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 20 mars 2018*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor



Bo Lindberg
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rönninge Källa, org. nr. 716422-1355

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rönninge Källa, för år 2017

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys för året enligt årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 en del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen vi jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rönninge Källa, för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 20 mars 2018


Tomas Jonasson
Revisor

