

Årsredovisning
för
Brf Rönninge Källa

716422-1355

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Rönninge Källa, med säte i Rönninge, Salem Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
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/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften för 2018 uppgår till 1 337 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 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 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 26 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Camilla Karlsson Jenti Karlsson Johan Skog Erik Johansson Lars Andersson Mi Reinmann	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

Valberedning

Hans Ekström
Rolf Wrangle

Sammanställande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har haft två städdagar i vårt område. Samt några extra spontana tillfällen för att iordningsställa och öka trivseln med innergården. Traditionellt adventsfirande vid brasan har också ägt rum.

Under året så har styrelsen uppdaterat underhållsplanen för föreningen. Vi ser inom en snar framtid kommer vi att genomföra ommålning av samtliga byggnader. Föreningen tar nu in offerter från olika leverantörer för genomförandet av arbetet.

En energideklaration över samtliga byggnader har genomförts.

Det har också genomförts en OVK besiktning, samtliga brister är nu åtgärdade.

I höstas, efter att ett träd blåst omkull har trädunderhåll genomförts enligt underhållsplan med sakkunnig. Föreningen har efter extrastämman, tecknat ett avtal med Stadsnät gällande installation av fiber till samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (58) medlemmar. Under året har 3 (3) överlåtelser skett till ett snittpris av 38 802 (34 011) kr/kvm. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 158	2 157	2 153	2 153	2 153
Resultat efter finansiella poster	318	595	606	396	247
Soliditet (%)	46	44	43	41	39
Resultat exkl avskrivningar	642	780	339	721	576
Fastighetslån/kvm	6 417	6 641	6 885	7 225	7 517
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	1 014 184	2 324 789	594 852	16 496 825
Disposition av föregående års resultat:			9 130	585 722	-594 852	0
Årets resultat					318 327	318 327
Belopp vid årets utgång	10 087 000	2 476 000	1 023 314	2 910 511	318 327	16 815 152

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 910 511
årets vinst	318 327
	3 228 838

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
i anspråk tas ur yttre fond	-289 125
i ny räkning överföres	2 517 963
	3 228 838

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 157 803	2 157 204
Summa rörelseintäkter		2 157 803	2 157 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 091 328	-838 040
Övriga externa kostnader	4	-182 986	-174 750
Personalkostnader	5	-52 568	-48 112
Avskrivningar	6	-325 000	-325 000
Summa rörelsekostnader		-1 651 882	-1 385 902
Rörelseresultat		505 921	771 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 594	-179 462
Summa finansiella poster		-187 594	-176 450
Resultat efter finansiella poster		318 327	594 852
Årets resultat		318 327	594 852

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	34 962 143	35 287 143
Summa materiella anläggningstillgångar		34 962 143	35 287 143
Summa anläggningstillgångar		34 962 143	35 287 143
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	733 696	780 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	145 927	127 821
Summa kortfristiga fordringar		879 623	908 166
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		902 627	902 627
Summa kassa och bank		902 627	902 627
Summa omsättningstillgångar		1 782 250	1 810 793
SUMMA TILLGÅNGAR		36 744 393	37 097 936

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 563 000	12 563 000
Fond för yttre underhåll		1 023 315	1 014 185
Summa bundet eget kapital		13 586 315	13 577 185
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 910 511	2 324 788
Årets resultat		318 327	594 852
Summa fritt eget kapital		3 228 838	2 919 640
Summa eget kapital		16 815 153	16 496 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	19 072 453	19 458 144
Summa långfristiga skulder		19 072 453	19 458 144
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	453 588	747 832
Leverantörsskulder		100 047	94 659
Skatteskulder		1 334	1 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	301 818	299 142
Summa kortfristiga skulder		856 787	1 142 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 744 393	37 097 936

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		318 327	594 852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		325 000	325 000
Förändring skatteskuld/fordran		0	8 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		643 327	928 786
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 830	1 974
Förändring av leverantörsskulder		5 388	-1 385
Förändring av kortfristiga skulder		-291 567	11 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten		334 318	941 032
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	60 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	60 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-385 691	-751 206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-385 691	-751 206
Årets kassaflöde		-51 373	249 826
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 668 628	1 418 802
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 617 255	1 668 628

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

	2018	2017
Årsavgifter	2 152 704	2 152 704
Elavgifter	5 100	4 500
	2 157 804	2 157 204

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	21 135	1 829
Kostnader i samband med städdagar	1 080	1 302
Snöröjning/sandning	18 750	18 750
Reparationer	10 587	11 063
Planerat underhåll	289 125	90 470
Fastighetsel	52 088	48 581
Uppvärmning	325 445	316 459
Vatten och avlopp	125 176	125 321
Avfallshantering	78 423	66 679
Försäkringskostnader	94 201	91 741
Kabel-tv	56 010	55 130
Trivselkostnader	1 090	0
Förbrukningsinventarier	8 471	7 375
Förbrukningsmaterial	9 747	3 340
	1 091 328	838 040

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	52 600	53 880
Hemsida	656	656
Porto	1 750	2 950
Föreningsgemensamma kostnader	1 976	11 343
Revisionsarvode	11 000	10 156
Ekonomisk förvaltning	71 320	69 551
Bankkostnader	1 715	2 000
Underhållsplan	33 750	0
Medlems-/föreningsavgifter	0	10 220
Övriga poster	8 219	13 993
	182 986	174 749

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	8 112
	52 568	48 112

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
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	-3 544 924	-3 219 924
Årets avskrivningar	-325 000	-325 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 869 924	-3 544 924
Utgående redovisat värde	34 962 143	35 287 143
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	33 200 000	33 200 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	19 069	14 345
Avräkningskonto förvaltare	714 627	766 000
	733 696	780 345

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel-TV	14 306	14 002
Ekonomisk förvaltning	25 671	19 618
Fastighetsförsäkring	100 740	94 201
Bostadsrätterna	5 210	0
	145 927	127 821

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,008	3 mån	6 922 787	7 135 154
Swedbank	0,662	3 mån	4 609 157	4 999 505
Swedbank	1,21	2019-01-25	7 994 097	8 071 317
Kortfristig del			-453 588	-747 832
			19 072 453	19 458 144

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	12 723	12 553
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	9 556	9 556
Revision	11 500	11 000
El	6 377	6 258
Fjärrvärme	47 059	41 722
Avfallskostnader	1 813	1 813
Förutbetalda avgifter och hyror	172 790	175 731
Övrigt	0	509
	301 818	299 142

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	27 387 000	27 387 000
	27 387 000	27 387 000

Rönninge 2019-



Camilla Karlsson
Ordförande



Jenti Karlsson



Johan Skog



Erik Johansson



Lars Andersson



Mi Reinmann

Min revisionsberättelse har lämnats 2019.03.14



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

