

Årsredovisning 2011

Brf. Ronnebygården

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf. Ronnebygården får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2011-01-01 - 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter		Period
Ordförande	Louise Didriksson	2011-01-01 - 2011-05-08
Sekreterare	Niklas Ljunggren	2011-01-01 - 2011-05-08
V. ordförande	Stefan Wulff	2011-01-01 - 2011-05-08
Ledamot	Peggy Thornström	2011-01-01 - 2011-05-08
Ordförande	Stefan Wulff	2011-05-08 - 2011-12-31
Sekreterare	Niklas Ljunggren	2011-05-08 - 2011-12-31
Ledamot	Peggy Thornström	2011-05-08 - 2011-12-31
Ledamot	Danny Antivalidis	2011-05-08 - 2011-12-31
Ledamot	Benjamin Malmström	2011-05-08 - 2011-12-31
Suppleanter		
	Johanna Bengtsson	2011-01-01 - 2011-05-08
	Benjamin Malmström	2011-01-01 - 2011-05-08
	Erik Fornander	2011-05-08 - 2011-12-31
	Jenny Ekberg	2011-05-08 - 2011-12-31
Revisorer		
	Thomas Anvelid, Ernst & Young	2011-01-01 - 2011-12-31
	Andreas Hansen, intern revisor	2011-01-01 - 2011-05-08
	Bertil Kastberg, intern revisor	2011-05-08 - 2011-12-31
Revisorssuppleant		
	Mikael Persson	2011-01-01 - 2011-12-31
Valberedning		
	Andreas Hansen	2011-01-01 - 2011-05-08
	Jenny Ekberg	2011-01-01 - 2011-05-08
	Erik Fornander	2011-05-08 - 2011-12-31
	Lisa Andersson	2011-05-08 - 2011-12-31

Överlåtelse

Av föreningens 36 lägenheter har under året 5 stycken bytt ägare.
Två andrahandsuthyrningar har godkänts och en ansökan har avslagits.

Verksamheten 2011

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2011.

Nytt försäkringsavtal har ingåtts med Folksam. Högre självrisk (ett halvt prisbasbelopp) ger ca 16.000 kr lägre årsavgift.

De flesta av våra lån har bundits på två till tre år och en ränta runt 3,7%. De har en årlig amortering på 5% av lånebeloppet.

Garantibesiktning av badrumsrenoveringarna har utförts hos de som ansåg att det förelåg felaktigheter. I en lägenhet utfördes kompletterande ventilationskontroll. För föreningen finns inga ytterligare åtaganden med anledning av bytet av rörstammar.

Ett fall med översvämning i ett källarförråd orsakades av en tredje (Relacom). Den som drabbades av egendomsskada ersattes av Relacom. Föreningen ersattes för extra arbete och uppkomna kostnader.

Rensning av imkanaler och kontroll av brandvarnare samt utbyte av trasiga brandvarnare gjordes i december.

Större underhåll/ reparationer under 2011

Taket har under hösten totalrenoverats av Erlandssons bygg. Joakim Jensen på Epcon har varit konsult. Byggherren utförde i ett avseende arbetet på annat sätt än vad som överenskommit i avtalet. Föreningen har kompenserats för detta. Slutbesiktning har utförts och konsulten anser att arbetet är utfört med kvalitet. De som drabbades av egendomsskada under renoveringen pga vattenläckage har kompenserats av byggherren.

Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	år	Planerad åtgärd	år
Vattenstammar	Rörstamsrenovering	2006		
Avloppsstammar	Rörstamsrenovering	2006		
El	Renovering	2006		
Tak	Totalrenovering	2011		
Fönster	Målning	2003	Utbyte eller ommålning	Osäkert. Nytt beslut
	Underhållsmålning	2003		ca 2014 - 2015
Fasad	Utbytt	1993	Ifyllning fogar	2011-2014
Balkong	Utbytt	1993		
Värmeanläggning	Ny reglercentral	2010		
Gård	Nya bänkar o träd	2008		

Föreningen har aktuell femårsbudget som under året kommer att ses över.

Planer för 2012

Inga större åtgärder är planerade under året.
Årsavgiften höjs enligt aktuell plan.

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.
Severins bygg- och fastighetsservice har under året utfört vaktmästarsysslor åt föreningen och tagit hand om gårdens skötsel.

Övrigt

Hobbyrum och snickeri samt gården kommer troligen utvecklas/renoveras under 2012 vilket endast bör innebära mindre investeringar.

Städ-/gårdsdag hölls som brukligt i maj.

75-årsjubileum hölls i augusti med en kräftsiva på vinden. Uppslutningen och stämningen var god.

Två nya egentillverkade återvinningskärl för el-avfall respektive farligt avfall har satts i cykelkällaren. Dessa kommer att tömmas minst en gång årligen.

Nyckeltal

År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2008	657 kr	2 072 kr	194 kr
2009	674 kr	2 538 kr	212 kr
2010	688 kr	2 472 kr	230 kr
2011	702 kr	3 102 kr	252 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Bal. vinst/ Disp. fond	1 355 690,99 kr
Årets resultat	122 985,22 kr
Att disponera	<u>1 478 676,21 kr</u>

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av
taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.
Resterande att balansera i ny räkning.

-36 900,00 kr
<u>1 441 776,21 kr</u>

Resultaträkning

		2011 -01-01 2011 -12-31	2010 -01-01 2010 -12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 202 352,00 kr	1 178 748,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		6 637,00 kr	6 746,00 kr
		<u>1 208 989,00 kr</u>	<u>1 185 494,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-62 088,95 kr	-75 871,00 kr
Driftskostnader	3	-480 558,95 kr	-500 524,00 kr
Underhållskostnader	4	-64 101,00 kr	-140 627,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-81 748,88 kr	-65 271,00 kr
Personalkostnader	6	-68 998,00 kr	-55 079,00 kr
		<u>-757 495,78 kr</u>	<u>-837 372,00 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		451 493,22 kr	348 122,00 kr
Avskrivningar	7	-198 327,00 kr	-198 327,00 kr
		<u>-198 327,00 kr</u>	<u>-198 327,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		253 166,22 kr	149 795,00 kr
Ränteintäkter		12 103,00 kr	1 742,00 kr
Räntekostnader		-142 284,00 kr	-99 003,00 kr
		<u>-130 181,00 kr</u>	<u>-97 261,00 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		122 985,22 kr	52 534,00 kr
Årets resultat		122 985,22 kr	52 534,00 kr

Balansräkning

	Not	2011 -12-31	2010 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	7		
Byggnader och mark		42 393,00 kr	48 220,00 kr
Fastighetsförbättringar		5 381 900,00 kr	5 574 400,00 kr
Pågående renovering		1 699 234,00 kr	0,00 kr
		<u>7 123 527,00 kr</u>	<u>5 622 620,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		7 123 527,00 kr	5 622 620,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Interimsfordringar		20 214,00 kr	23 680,00 kr
Avräkning för skatter o avgift		1 186,00 kr	1 177,00 kr
		<u>21 400,00 kr</u>	<u>24 857,00 kr</u>
Kassa och bank		388 040,21 kr	657 496,99 kr
Summa omsättningstillgångar		409 440,21 kr	682 353,99 kr
Summa tillgångar		<u>7 532 967,21 kr</u>	<u>6 304 973,99 kr</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-47 725,00 kr	-47 725,00 kr
Reservfond/värdesäkringsfond		0,00 kr	-49 192,00 kr
Yttre fond		-431 120,00 kr	-394 220,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Bal. vinst/ Disp. fond		-1 355 690,99 kr	-1 290 864,99 kr
Årets resultat		-122 985,22 kr	-52 534,00 kr
Summa eget kapital		<u>-1 957 521,21 kr</u>	<u>-1 834 535,99 kr</u>
Föreningens rep. Fond	9		
Inre reparationsfond		0,00 kr	-2 628,00 kr
Summa		<u>0,00 kr</u>	<u>-2 628,00 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-5 314 569,00 kr	-4 234 430,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-5 314 569,00 kr</u>	<u>-4 234 430,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-68 127,00 kr	-57 888,00 kr
Skatteskulder		-5 419,00 kr	-4 386,00 kr
Personalens källskatt		-480,00 kr	-480,00 kr
Avräkning lagstadgade sociala		-10 702,00 kr	-8 640,00 kr
Övriga kortfristiga skulder		-1 011,00 kr	-1 011,00 kr
Beräknade upplupna lagstadgade		0,00 kr	-502,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-6 045,00 kr	-6 250,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-97 927,00 kr	-69 417,00 kr
Övriga upplupna kostnader & fö		-71 166,00 kr	-84 806,00 kr
		<u>-260 877,00 kr</u>	<u>-233 380,00 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>-7 532 967,21 kr</u>	<u>-6 304 973,99 kr</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 040 000,00 kr	7 040 000,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Årsavgifter	1 202 352,00 kr	1 178 748,00 kr
	<u>1 202 352,00 kr</u>	<u>1 178 748,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga avgifter	6 637,00 kr	6 746,00 kr
	<u>6 637,00 kr</u>	<u>6 746,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	4 724,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskötsel	51 814,95 kr	52 064,00 kr
Städning	0,00 kr	1 155,00 kr
Gångbanerrenhållning	5 550,00 kr	22 652,00 kr
	<u>62 088,95 kr</u>	<u>75 871,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	35 465,00 kr	35 732,00 kr
Värmekostnad	243 554,00 kr	258 727,00 kr
Vatten och avlopp	<u>53 208,53 kr</u>	65 833,00 kr
Soptömning	27 136,47 kr	29 547,00 kr
Fastig. försäkringspremie	19 347,00 kr	17 425,00 kr
Kabel TV avgift	40 626,00 kr	38 251,00 kr
Bredband & Internetavgift	1 899,00 kr	2 358,00 kr
Övriga fastighetskostnader	0,00 kr	803,00 kr
Fastighetsskatt	49 342,00 kr	48 442,00 kr
Förbrukningsmaterial	9 980,95 kr	3 406,00 kr
	<u>480 558,95 kr</u>	<u>500 524,00 kr</u>

	2011	2010
Not 4 Underhållskostnader		
Rep. Bostadsrättslägenhet	0,00 kr	1 336,00 kr
Rep. gemensam utry. Tvättutrus	7 242,00 kr	8 956,00 kr
Underhåll av trapphus	0,00 kr	4 375,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	0,00 kr	6 974,00 kr
Rep. Va, sanitet	2 246,00 kr	7 094,00 kr
Rep. värme	9 850,00 kr	91 451,00 kr
Rep. ventilation	20 344,00 kr	0,00 kr
Rep. El	875,00 kr	0,00 kr
Underhåll porttelefon/ kabel T	12 745,00 kr	8 641,00 kr
Underhåll av lås	2 905,00 kr	1 200,00 kr
Rep. fasad	2 392,00 kr	560,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	327,00 kr	1 040,00 kr
Underhåll övrigt	5 175,00 kr	9 000,00 kr
	64 101,00 kr	140 627,00 kr
Not 5 Externa rörelsekostnader		
Hyra av inventarier och verkty	1 370,00 kr	0,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	511,00 kr	188,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	22 200,00 kr	12 830,00 kr
Revisionsarvoden externa	11 187,50 kr	10 650,00 kr
Kostnad möten/stämma	4 440,38 kr	108,00 kr
Förvaltningskostnad	39 576,00 kr	39 104,00 kr
Bankkostnader	2 464,00 kr	2 391,00 kr
	81 748,88 kr	65 271,00 kr
Not 6 Personalkostnader		
Löner till kollektivanställda	19 700,00 kr	35 667,00 kr
Arvoden till styrelsen	32 000,00 kr	5 700,00 kr
Revisionsarvode internt	0,00 kr	500,00 kr
Bilersättningar, skattefria	120,00 kr	0,00 kr
Pensionsförsäkringspremier	1 109,00 kr	949,00 kr
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	16 069,00 kr	12 263,00 kr
	68 998,00 kr	55 079,00 kr
Not 7 Anläggningstillgångar		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	388 500,00 kr	388 500,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 500,00 kr	388 500,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-340 280,00 kr	-334 453,00 kr
Årets avskrivningar	-5 827,00 kr	-5 827,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 107,00 kr	-340 280,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i> 1,50%		
Fastighetsförbättringar 40-års		
Ingående anskaffningsvärde	7 700 000,00 kr	7 700 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 700 000,00 kr	7 700 000,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-2 125 600,00 kr	-1 933 100,00 kr
Årets avskrivningar	-192 500,00 kr	-192 500,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 318 100,00 kr	-2 125 600,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i> 2,50%		
Totalt byggnader och mark	5 424 293,00 kr	5 622 620,00 kr

Fastighetsbeteckning: Planeten 3

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
36	1713 kvm	1	32,5 kvm

		2011	2010
Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	8 200 000,00 kr	8 200 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	3 853 000,00 kr	3 853 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	183 000,00 kr	183 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel	64 000,00 kr	64 000,00 kr
Summa		12 300 000,00 kr	12 300 000,00 kr

Not 8 Inteckningslån

Räntesats Villkorsändringsdag

Handelsbanken		0,00 kr	1 151 730,00 kr
SBAB		0,00 kr	1 100 500,00 kr
Handelsbanken		0,00 kr	682 000,00 kr
Handelsbanken	2,38%	1 260 600,00 kr	1 300 200,00 kr
Handelsbanken	2,89%	1 069 956,00 kr	0,00 kr
Handelsbanken	3,15%	1 200 000,00 kr	0,00 kr
Handelsbanken	3,01%	673 475,00 kr	0,00 kr
Handelsbanken	3,01%	1 110 538,00 kr	0,00 kr
		5 314 569,00 kr	4 234 430,00 kr

Not 9 Föreningens rep. Fonder

Inre fond

Ingående balans	2 628,00 kr	2 628,00 kr
Årets uttag	-2 628,00 kr	0,00 kr
Utgående balans	0,00 kr	2 628,00 kr

Not 10 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Not 11 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Reserv- fond	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 725 kr	49 192 kr	394 220 kr	1 290 865 kr	52 534 kr
Överföring till fond enligt stämmobeslut			36 900 kr	15 634 kr	-52 534 kr
Övriga dispositioner		-49 192 kr	0 kr	49 192 kr	0 kr
Årets resultat					122 985 kr
Belopp vid årets utgång	47 725 kr	0 kr	431 120 kr	1 355 691 kr	122 985 kr

Malmö den / 2012

Stefan Wulff

Niklas Ljunggren

Peggy Thornström

Danny Antivalidis

Benjamin Malmström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den / 2012

Thomas Anvelid, Ernst & Young
Auktoriserad revisor

Bertil Kastberg
Intern revisor

