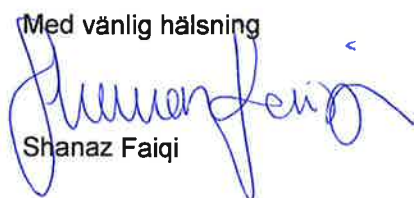


23 april 2019

BRF Rönningeporten
Att: Styrelsen
Salemsvägen 1
144 61 RÖNNINGE

Hej,
Bakom finner ni årsredovisning för räkenskapsår 2018 i original. Vi har också skickat en kopia av årsredovisningen till redovisningskonsult Hans Andersson.

Med vänlig hälsning



Shanaz Faiqi

Årsredovisning
för
Brf Rönningeporten

769617-3504

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Rönningeporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2007-09-12 och har som verksamhet att förvalta den egna fastigheten Salem 27:1 i Salems kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Salems kommun.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2018, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Lena Åberg, Ordförande

Per Rissler, kassör

Emelie Rågmo, Sekreterare

Linda Wålinder

Suppleant:

Annelie Andersson

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Sammanträden:

Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden under året.

Föreningens fastighet

Fastigheten är en hyreshusfastighet och inrymmer 16 bostadslägenheter och 3 lokaler. Inflyttning skedde i oktober 2009. Bostadslägenheterna är samtliga upplåtna med bostadsrätt och har en uppvärmd bostadsyta på 1 650 kvm.

Fastighetens lokaler har en uppvärmd yta på 254 kvm varav 1 (78 kvm) lokal är upplåten med bostadsrätt. Övriga två är upplåtna med hyresrätt och är uthyrda.

Föreningen har 5 garage som samtliga är uthyrda. Föreningen förfogar även över 34 st p-platser. Lediga platser finns med eller utan motorvärmare.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme och är fullvärdesförsäkrad.

Föreningen har kollektivt upphandlat och avtalat om bredband, TV och telefoni vilket sänkt hushållens månadskostnad.

h

W 4 A

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. Upphandling sker av trädgårdsskötsel, trappstädning och hisservice.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningens stadgar har uppdaterats efter lagförändringar, de nya stadgarna har antagits under 2018.

Föreningen har utfört endast mindre underhållsåtgärder under räkenskapsåret.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet.
Inga förändringar av avgiften planeras för 2019.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Under året har två lägenheter överlåtits. Föreningen hälsar nya medlemmar i lägenheterna 501 och 504 välkomna.

 RLU

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 221	1 222	1 223	1 219
Resultat efter finansiella poster	25	-100	86	26
Soliditet (%)	77	77	76	76
Kassalikviditet (%)	234	137	297	213

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Insatser/upp- låtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 239 000	501 640	50 051	-100 419	39 690 272
Disposition av föregående års resultat:			-100 419	100 419	0
Avsättning till fond		49 500	-49 500		0
Årets resultat				24 662	24 662
Belopp vid årets utgång	39 239 000	551 140	-99 868	24 662	39 714 934

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-99 868
årets vinst	24 662
	-75 206
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	49 500
i ny räkning överföres	-124 706
	-75 206

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

h

g R W

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 220 801	1 221 872
Övriga rörelseintäkter		18 041	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 238 842	1 221 872
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-630 467	-733 237
Övriga externa kostnader	3	-175 097	-96 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-214 263	-211 984
Summa rörelsekostnader		-1 019 827	-1 041 290
Rörelseresultat		219 015	180 582
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 353	-281 001
Summa finansiella poster		-194 353	-281 001
Resultat efter finansiella poster		24 662	-100 419
Resultat före skatt		24 662	-100 419
Årets resultat		24 662	-100 419

Y R u

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

51 135 004

51 344 932

Inventarier, verktyg och installationer

5

53 109

57 444

Summa materiella anläggningstillgångar

51 188 113

51 402 376

Summa anläggningstillgångar

51 188 113

51 402 376

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

455

0

Övriga fordringar

25 408

66

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 173

12 482

Summa kortfristiga fordringar

42 036

12 548

Kassa och bank

Bank

552 969

365 675

Summa kassa och bank

552 969

365 675

Summa omsättningstillgångar

595 005

378 223

SUMMA TILLGÅNGAR

51 783 118

51 780 599

Handwritten signature and initials

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 777 800	20 777 800
Upplåtelseavgifter	18 461 200	18 461 200
Fond för yttre underhåll	551 140	501 640
Summa bundet eget kapital	39 790 140	39 740 640

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-99 868	50 051
Årets resultat	24 662	-100 419
Summa fritt eget kapital	-75 206	-50 368
Summa eget kapital	39 714 934	39 690 272

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7, 8	11 813 664	11 813 664
Summa långfristiga skulder		11 813 664	11 813 664

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	72 286	54 959
Skatteskulder	50 860	50 316
Övriga skulder	25 620	8 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 754	162 658
Summa kortfristiga skulder	254 520	276 663

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 783 118

51 780 599

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Driftskostnader		
Vinterunderhåll och trädgård	55 500	22 709
Städning	51 026	54 865
Service/besiktningar hiss	16 553	10 148
Övriga service avtal och besiktningar	18 780	9 095
El	62 059	67 032
Fjärrvärme	181 031	176 846
Vattenförbrukning	85 358	70 954
Renhållning	15 516	14 163
Fastighetsförsäkring	23 031	22 046
Bredband	53 935	52 379
Fastighetsskatt	25 518	25 342
Inköp material och städmtl	16 032	11 016
	604 339	536 595
Reparationer		
Underhåll markytor	17 158	144 373
Övriga reparationer och underhåll	8 970	52 269
	26 128	196 642
Summa fastighetskostnader	630 467	733 237



Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Övriga administrativa kostnader		
Ersättningar till revisor	11 250	10 000
Redovisningstjänster	53 097	46 772
Styrelsemöten	1 000	3 280
Övriga konsulttjänster	14 680	27 219
Advokat- och rättegångskostnader	45 563	0
Övriga administrativa kostnader	13 367	8 798
	138 957	96 069
Styrelsekostnader		
Styrelsearvoden	36 140	0
	36 140	0
	175 097	96 069

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 456 946	52 456 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 456 946	52 456 946
Ingående avskrivningar	-1 112 014	-902 086
Årets avskrivningar	-209 928	-209 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 321 942	-1 112 014
Utgående redovisat värde	51 135 004	51 344 932

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 000	13 750
Inköp	0	51 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 000	65 000
Ingående avskrivningar	-7 556	-5 500
Årets avskrivningar	-4 335	-2 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 891	-7 556
Utgående redovisat värde	53 109	57 444

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,70	2020-04-30	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek	1,49	2021-09-30	3 448 664	3 448 664
Stadshypotek	1,47	2020-10-30	2 655 000	2 655 000
Stadshypotek	1,50	2022-04-30	3 110 000	3 110 000
			11 813 664	11 813 664

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

Föreningens lån är amorteringsfria.

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	11 813 664	11 813 664
	11 813 664	11 813 664

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	13 564 000	13 564 000
	13 564 000	13 564 000

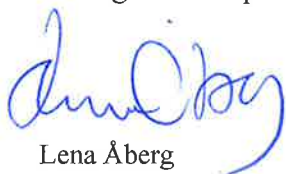


Not 9 Rapport om årsredovisningen

För denna årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulterna.

Rönninge den 16 april 2019



Lena Åberg



Emelie Rågmo



Per Rissler



Linda Wålinder

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2019



Jan Lilja
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönningeporten

Org.nr. 769617-3504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönningeporten för år 2018. Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rönningeporten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 april 2019



Jan Lilja
Auktoriserad revisor