



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Rönnen 11

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rönnen 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Jenny-Ann Marie Gunnarsson	Ledamot	Mandatet går ut 2019
Mats Erik Hultgren	Ledamot	Mandatet går ut 2019
Ann-Christin Johannisson	Ledamot	Mandatet går ut 2018
Anders Olle Niklasson	Ledamot	Mandatet går ut 2019

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO
----------------	------------------	-----

##### Valberedning

Anne-Marie Alström	Sammanställande
Inger Hansson	

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Vasastaden 27:5	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

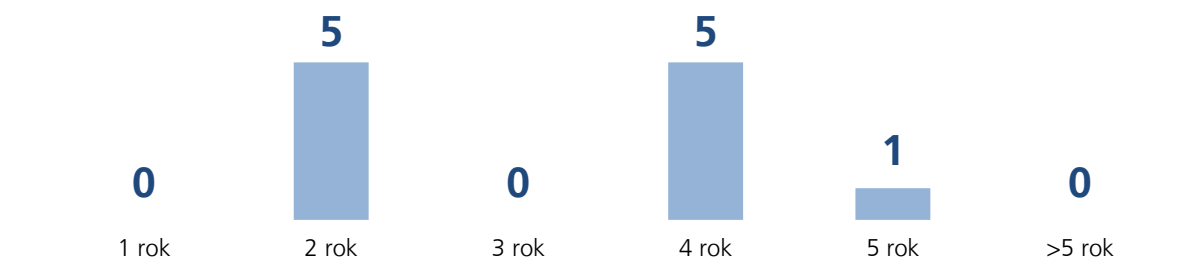
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 126 m<sup>2</sup>, varav 1 010 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 116 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Utbildning, showroom	50 m <sup>2</sup>	20180930
Försäljning, showroom	50 m <sup>2</sup>	20180930

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av hiss	2016	
Målning av trapphus	2014	
Sanering av elsystem	2013 - 2014	Påbörjad december 2013
Ombyggnad gård och portgång, underhåll fönster och fasad	2011	
Komplettering rökgasevakivering	2009	Modifiering på grund av ny entré till vindsvåningen
Nya balkonger	2008	Start under våren 2008
Gasservis	2007	Utbytt i samband med övergång till naturgas.
Nyinstallation hiss	2004	

Planerat underhåll	År
Fönstermålning	2022
Takpapp, tvåkupigt tegel byte	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Primär Fastighetsförvaltning
Hisservice	Vinga Hiss

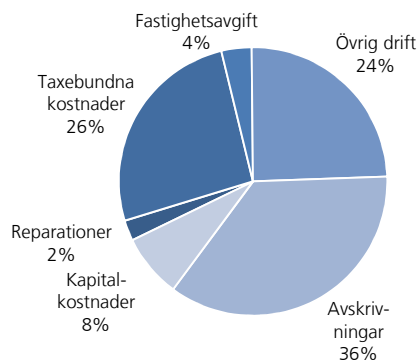
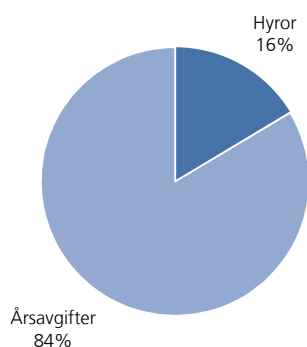
### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>409 314</b>	<b>305 054</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	788 309	784 992
Finansiella intäkter	15	5 410
Minskning kortfristiga fordringar	1	200 858
Ökning av kortfristiga skulder	0	9 109
	<b>788 325</b>	<b>1 000 369</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	384 151	725 701
Finansiella kostnader	51 250	88 408
Minskning av långfristiga skulder	82 000	82 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 733	0
	<b>519 134</b>	<b>896 109</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>678 505</b>	<b>409 314</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>269 191</b>	<b>104 260</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Urban Werner har fått bygglov för studentlägenhet 2017-07-20 och fortsatt den ombyggnation som inleddes och i huvudsak slutfördes i december 2016, bland annat har en ny ytterdörr plus ett intilliggande fönster installerats under innevarande år. Under arbetet, som ägde rum på kvällstid under en helg, hotade Werners hantverkare Torgny Gunnarsson med en hammare. Saken polisanmäldes.

Beslut togs om indragning av fiber i huset. Endast arbetet med fastighetsnätet slutfördes under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18 st  
Tillkommande medlemmar: 1 st  
Avgående medlemmar: 2 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	642	642	642	642
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 295	1 262	1 262	1 262
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 178	6 258	6 338	6 418
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	22	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	111	98	84
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	29	29	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	46	79	102	141
Soliditet (%)	66	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	111	-269	33	-368
Nettoomsättning (tkr)	788	785	785	785

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 010 m<sup>2</sup> bostäder och 116 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	10 322 913	0	0	10 322 913
Upplåtelseavgifter	1 553 787	0	0	1 553 787
Kapitaltillskott	1 299 544	0	0	1 299 544
Fond för yttre underhåll	195 958	195 958	-207 344	207 344
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 372 202</b>	<b>195 958</b>	<b>-207 344</b>	<b>13 383 588</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 155 030	-195 958	-61 701	-897 371
Årets resultat	110 953	110 953	269 045	-269 045
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 044 077</b>	<b>-85 005</b>	<b>207 344</b>	<b>-1 166 416</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 328 125</b>	<b>110 953</b>	<b>0</b>	<b>12 217 172</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	110 953
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-959 072
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 958
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 044 077</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 044 077</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	788 309	784 992
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>788 309</b>	<b>784 992</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-297 030	-603 138
Övriga externa kostnader	Not 4	-68 291	-103 733
Personalkostnader	Not 5	-18 830	-18 830
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-241 969	-245 338
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-626 121</b>	<b>-971 039</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>162 189</b>	<b>-186 047</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	5 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 250	-88 408
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 235</b>	<b>-82 998</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>110 953</b>	<b>-269 045</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>110 953</b>	<b>-269 045</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 7</span>	18 080 809	18 322 778
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>18 080 809</b>	<b>18 322 778</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>18 080 809</b>	<b>18 322 778</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	45	45
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 8</span>	678 943	409 753
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>678 988</b>	<b>409 798</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>678 988</b>	<b>409 798</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 759 797</b>	<b>18 732 576</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 876 700	11 876 700
Kapitaltillskott		1 299 544	1 299 544
Fond för yttre underhåll	Not 9	195 958	207 344
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 372 202</b>	<b>13 383 588</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 155 030	-897 371
Årets resultat		110 953	-269 045
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 044 077</b>	<b>-1 166 416</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 328 125</b>	<b>12 217 172</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 751 000	6 338 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 751 000</b>	<b>6 338 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 587 500	82 000
Leverantörsskulder		27 491	28 322
Skatteskulder		1 626	1 109
Övriga skulder		8 680	8 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	55 375	56 793
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 680 672</b>	<b>176 904</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 759 797</b>	<b>18 732 576</b>

## Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Balkong/terrass	70 år	70 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	5 år

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	644 981	644 981
Årsavgifter - lokaler	13 784	13 784
Hyror lokaler	129 531	126 217
Öresutjämning	13	10
	<b>788 309</b>	<b>784 992</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	24 356	23 809
	Fastighetskötsel beställning	886	4 958
	Städning entreprenad	20 296	19 500
	Hissbesiktning	1 905	1 874
	Gård	968	2 625
	Serviceavtal	2 968	2 866
	Förbrukningsmateriel	0	4 469
		<b>51 379</b>	<b>60 101</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	2 209	0
	Lås	1 158	1 395
	Elinstallationer	0	13 474
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 790	0
	Hiss	8 175	8 173
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 900
		<b>17 332</b>	<b>24 942</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hiss	0	285 000
		<b>0</b>	<b>285 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	18 814	17 846
	Värme	115 870	125 384
	Vatten	30 751	32 247
	Sophämtning/renhållning	9 798	9 710
		<b>175 232</b>	<b>185 187</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	15 200	10 857
	Kabel-TV	13 173	12 853
		<b>28 373</b>	<b>23 710</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>24 715</b>	<b>24 198</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>297 030</b>	<b>603 138</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	307	365
	Juridiska åtgärder	6 500	10 938
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	14 560	14 035
	Föreningskostnader	0	811
	Styrelseomkostnader	986	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 121	898
	Förvaltningsarvode	33 938	33 033
	Administration	2 068	848
	Konsultarvode	0	37 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 080	4 080
		<b>68 291</b>	<b>103 733</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	14 500	14 500
	Sociala kostnader	4 330	4 330
		<b>18 830</b>	<b>18 830</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	109 102	109 102
	Förbättringar	132 867	136 236
		<b>241 969</b>	<b>245 338</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 940 138	19 940 138
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 940 138</b>	<b>19 940 138</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 617 360	-1 372 022
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 969	-245 338
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 859 329</b>	<b>-1 617 360</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 080 809</b>	<b>18 322 778</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 973 042	4 973 042
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 044 000	9 044 000
	Taxeringsvärde mark	14 981 000	14 981 000
		<b>24 025 000</b>	<b>24 025 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 000 000	23 000 000
	Lokaler	1 025 000	1 025 000
		<b>24 025 000</b>	<b>24 025 000</b>
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	438	439
	Klientmedel hos SBC	678 505	409 314
		<b>678 943</b>	<b>409 753</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	207 344	89 584
	Reservering enligt stadgar	195 958	117 760
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-207 344	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>195 958</b>	<b>207 344</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	SEB	0,680 %	1 793 750	1 834 750	2018-09-28
	SEB	0,580 %	1 793 750	1 834 750	2018-09-28
	SEB	0,580 %	2 751 000	2 751 000	2019-10-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 338 500</b>	<b>6 420 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 587 500	-82 000	
			<b>2 751 000</b>	<b>6 338 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 928 500 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 500 000	7 500 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	806	1 354
	Avgifter och hyror	54 569	55 439
		<b>55 375</b>	<b>56 793</b>

### **Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutförandet av fiberinstallationen slutförs.

Tanja Unlimited har haft råttor i sitt lager som kontaminerat en del av klädlagret. Nomor har sanerat och säkrat mot nya besök av skadedjur. Vidare har lagerdelen befunnits hålla en hög andel fukt i två av väggarna vilket kommer att åtgärdas. Rördetaljer i ett kryputrymme bakom toaletten har asbestsanerats.

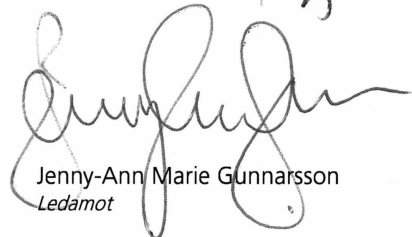
Silveroxel har haft två inbrottsförsök i sin lokal och dörr och dörrlås kommer att repareras.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 14/5 2018



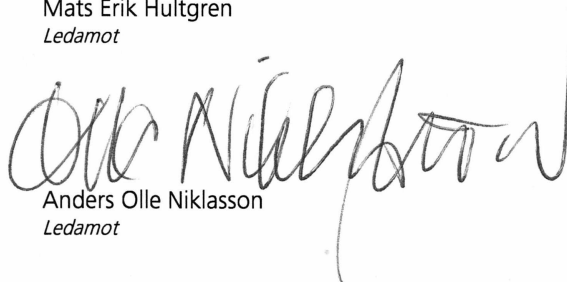
Jenny-Ann Marie Gunnarsson  
*Ledamot*



Mats Erik Hultgren  
*Ledamot*



Ann-Christin Johannisson  
*Ledamot*



Anders Olle Niklasson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5- 2018



Chris Carlsson  
*Auktoriserad revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Rönnen 11

Org.nr. 716444-5640

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rönnen 11 för år 2017.

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 2017 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 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

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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, 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 osäkerhetsfaktor 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 BRF Rönne 11 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 18/5-2018



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	645 000	644 981	645 000
Årsavgifter - lokaler	13 800	13 784	13 800
Hyror lokaler	128 800	129 531	126 200
Öresutjämning	0	13	0
	<b>787 600</b>	<b>788 309</b>	<b>785 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-24 500	-24 356	-24 100
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-886	0
Snöröjning/sandning	-1 000	0	0
Städning entreprenad	-20 700	-20 296	-20 100
Hissbesiktning	-2 000	-1 905	-2 100
Gård	-1 500	-968	-1 500
Serviceavtal	-3 000	-2 968	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-2 000
	<b>-55 700</b>	<b>-51 379</b>	<b>-52 800</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-25 000
Entré/trapphus	0	-2 209	0
Lås	0	-1 158	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 790	0
Hiss	0	-8 175	0
	<b>-25 000</b>	<b>-17 332</b>	<b>-25 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-20 000	-18 814	-25 000
Värme	-122 500	-115 870	-115 500
Vatten	-35 000	-30 751	-35 500
Sophämtning/renhållning	-12 000	-9 798	-13 000
	<b>-189 500</b>	<b>-175 232</b>	<b>-189 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-15 500	-15 200	-11 100
Kabel-TV	-13 500	-13 173	-13 100
Bredband	-51 264	0	0
	<b>-80 264</b>	<b>-28 373</b>	<b>-24 200</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 200	-24 715	-24 800
	<b>-25 200</b>	<b>-24 715</b>	<b>-24 800</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-306	0
Tele- och datakommunikation	0	-307	-500
Juridiska åtgärder	0	-6 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 560	-15 000
Föreningskostnader	-1 500	0	-1 500
Styrelseomkostnader	-500	-986	-500
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-5 121	0
Förvaltningsarvode	-35 300	-33 938	-34 500
Administration	-2 000	-2 068	-1 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 080	-4 000
	<b>-60 300</b>	<b>-68 291</b>	<b>-57 500</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-13 000	-14 500	-13 000
Arbetsgivaravgifter	-4 500	-4 330	-4 500
	<b>-17 500</b>	<b>-18 830</b>	<b>-17 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-109 100	-109 102	-109 100
Förbättringar	-130 500	-132 867	-132 900
Installationer	-9 375	0	0
	<b>-248 975</b>	<b>-241 969</b>	<b>-242 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-702 439</b>	<b>-626 121</b>	<b>-632 800</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>85 161</b>	<b>162 189</b>	<b>152 200</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	-60 000	-50 962	-74 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-287	0
	<b>-60 000</b>	<b>-51 235</b>	<b>-74 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>25 161</b>	<b>110 953</b>	<b>78 200</b>