



Årsredovisning 2015



Bilderna är från en del av våra samlingar under året!

Brf Rönnen Märsta



Foto och grafik:
Lage Eckeskog



HSB har tilldelat bostadsrättsföreningen

HSB Brf Rönne i Märsta

CERTIFIKAT

för att den uppfyller HSB:s krav för HSB Certifiering

Information till medlemmarna

Långsiktig underhållsplanering

Långsiktig ekonomisk planering

Styrelsens kunskaper

Certifieringsrevision

Bostadsrättsföreningen är certifierad år 2014
Certifikatet är giltigt till 2016-06-01

Örebro 29 augusti 2014
BoRevision AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christina Cederlöf'.

Christina Cederlöf
av HSB Riksförbund
godkänd certifieringsrevisor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rönne i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Märsta 1:214 och 1:215 som byggdes år 1989-1990.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Från 2008 ingår gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmars bostadsrättslägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum den 28 augusti 2015.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 185 lägenheter har under året 19 st överlåtits till ett genomsnittspris av 14 567 kr/kvm. På fastigheterna finns 7 bostadshus med tillsammans 8 trapphus. Bostadshusen har adresserna Vänortsringen 2-4 och 7-17. Det finns också 22 radhus med adresserna Vänortsringen 6-48.

Lägenheter (bostadsrätt)	185 st,	15.241 kvm (varav 22 radhus)
Lokaler och förråd:	50 st	
Garage:	87 st	
P-platser:	83 st,	för uthyrning till medlemmar
P-platser:	12 st,	för boende i Rönne samt besökande, avgiftsbelagda (p-automat)
P-platser:	10 st,	uthyrda till Sigtunahem

Övriga kommentarer

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 23 mars 2015. På stämman var 32 st röstberättigade medlemmar representerade. Föreningen hade vid årets slut 231 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem. Informationsmöte för medlemmar hölls den 18 november.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2015

Ordinarie

Mona Karlsson	ordförande
Rainer Nyberg	vice ordförande
Lage Eckeskog	sekreterare samt organisatör för studie- och fritidsverksamheten
Ulla-Britt Larsson	vice sekreterare
Inger Chekkal	ledamot
Gertrud Hydling	HSB Arlandas representant

Suppleanter

Ivonne Andersson	
Leif Eriksson	
Ann-Sofie Westlinder	HSB Arlandas representant

Vid stämman 2016 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Mona Karlsson, Rainer Nyberg och Ulla-Britt Larsson samt suppleanten Ivonne Andersson. Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Barbro Planberg med Benkt Lundgren som suppleant samt av HSBs Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mona Karlsson, Rainer Nyberg, Lage Eckeskog och Bo Albrektsson, två i förening.

Representanter vid HSB Arlandas föreningsstämma

Föreningens representant vid HSB Arlandas stämma har varit Mona Karlsson med Lage Eckeskog som ersättare.

Valberedning

Johan Röö, Lars Lundman och Anders Andersson har utgjort valberedning, med Johan Röö som sammankallande.

Fritidskommitté

Fritidskommittén har bestått av Ivonne Andersson, Maud Carlgren, Kiruth Balasuramian och Lage Eckeskog.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 21 500 kronor och för revisorerna till 4 000 kronor. Sammanträdesersättning till styrelsen utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen var under året 500 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. 75 % av detta till suppleanterna. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas.

Förvaltning

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Rönne. Ann-Sofie Westlinder har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Klimatavtal

Föreningen har under 2009 undertecknat HSB Klimatavtal för bostadsrättsföreningar. Genom avtalet förbinder sig bostadsrättsföreningen att följa målen om utsläpp av koldioxidekvivalenter och övriga åtaganden som anges i HSB Klimatavtal.

Övrigt

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansierad till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Rönne har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Ekonomi**Resultat och ställning**

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	14 270	13 999	13 932	13 867	13 879
Rörelseresultat tkr	6 362	5 998	6 941	4 603	6 756
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 958	435	1 282	-651	948
Balansomslutning tkr	144 907	144 586	144 970	145 411	147 783
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	893	876	876	876	876
Fond för yttre underhåll, tkr	7 000	6 800	5 500	6 200	5300
Soliditet %	15	16	16	15	

Föreningen använder sedan 2005 ränteswappar. Genom att kombinera lån med rörlig ränta med ränteswappar skapas ett fast ränteflöde på lånen, vilket därmed kan jämföras med traditionella lån med fast ränta. Risken med dessa ränteswappar är en förändrad räntekostnad om villkoren på de underliggande lånen förändras under löptiden

Väsentliga händelser under året**Ombyggnad och underhåll**

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årets underhåll och investeringar 2015

- Inrett övernattningsrum
- Renoverat 2 tvättstugor (Vänortsringen 2 och 17) inkl. byte av 3 tvättmaskiner
- Värmeväxlare, cirkulationspump och avgasare till undercentraler
- Byte av armatur på gårdarna

Aktiviteter 2015

- Styrelsen har givit ut 8 st infoblad till medlemmarna.
- Grillfest den 21 februari.
- Vår- och höststädning.
- Adventskaffe den 13 december i Vänortsringen 2.
- Styrelsen har deltagit i HSB Arlandas styrelsekonferens för förtroendevalda.

HSB Certifiering

HSB Brf Rönne är sedan 2014 certifierad enligt HSBs regelverk.

Avgifter och hyror

- Den 1 januari 2015 höjdes månadsavgifterna med 2 % till i genomsnitt 893 kr/kvm och år.
- Senast månadsavgifterna höjdes dessförinnan var 2011, då de höjdes med 4 %.

Förväntad framtida utveckling**Budget för år 2016**

Budgeten för 2016 är i balans. I budgeten inryms periodiskt underhåll och underhållsfondering enligt uppdaterad underhållsplan.

Underhåll 2016 och kommande år

- Fortsatt renovering av tvättstugor.
- Renovering av lekplatser.
- Renovering av utemöbler och staket.
- Nytt passersystem införs.
- En lokal görs om till bostadsrätt.
- Ett nytt system för sophantering införs succesivt.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	193 385
Årets resultat	-1 957 579
	-1 764 194

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Uttag ur yttre reparationsfond	-589 191
Balanserat resultat	-1 675 003
	-1 764 194

Avsättning till eller uttag ur yttre underhållsfond sker genom resultatdisposition och inte i resultaträkningen. Styrelsens förslag innebär att den yttre reparationsfonden uppgår till 6 910 809 kronor.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning (kr)		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 270 097,00	13 999 123,44
<u>Rörelsekostnader</u>			
Drift- och fastighetskostnader	Not 2 o 3	-6 411 995,00	-6 516 670,85
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-112 601,00	-100 715,00
Avskrivningar		-1 384 000,00	-1 384 000,00
Summa rörelsekostnader		<u>-7 908 596,00</u>	<u>-8 001 385,85</u>
Rörelseresultat		6 361 501,00	5 997 737,59
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 761,00	97 841,71
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-8 382 841,00	-5 910 726,16
Årets resultat		-1 957 579,00	184 853,14

Balansräkning (kr)		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 6	136 483 522,00	137 867 522,00
Summa materiella anläggningstillgångar		136 483 522,00	137 867 522,00
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	91 000,00	91 000,00
Summa finansiella anläggningstillgångar		91 000,00	91 000,00
Summa anläggningstillgångar		136 574 522,00	137 958 522,00
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		41 911,00	23 522,00
Övriga fordringar	Not 8	349 326,00	1 294 263,67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	189 743,00	162 309,00
Summa kortfristiga fordringar		580 980,00	1 480 094,67
Kassa och bank	Not 10	7 751 013,00	4 897 633,74
Summa omsättningstillgångar		8 331 993,00	6 377 728,41
SUMMA TILLGÅNGAR		144 906 515,00	144 336 250,41
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser	Not 11	16 386 123,00	16 386 123,00
Fond för yttre underhåll		7 000 000,00	6 800 000,00
Summa bundet eget kapital		23 386 123,00	23 186 123,00
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	Not 11	193 385,00	208 531,44
Årets resultat		-1 957 579,00	184 853,14
Summa fritt eget kapital		-1 764 194,00	393 384,58
Summa eget kapital		21 621 929,00	23 579 507,58
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	119 393 698,00	117 382 308,00
Summa långfristiga skulder		119 393 698,00	117 382 308,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		931 335,00	245 828,95
Övriga skulder	Not 13	1 480 028,00	1 383 560,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 479 525,00	1 745 045,88
Summa kortfristiga skulder		3 890 888,00	3 374 434,83
Summa skulder		123 284 586,00	120 756 742,83
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		144 906 515,00	144 336 250,41
<u>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</u>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		117 110 000,00	99 494 000,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>			
Föreningsavgäld		1 280 000,00	1 408 000,00

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 114 år. Eventuellt tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: %

Ursprunglig byggnad 0,87

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 70 487 tkr.

Not 1

Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	13 612 128,00	13 394 988,00
Hyror lokaler och förråd	242 867,00	149 082,00
Hyror garage	366 191,00	365 400,00
Hyror P-platser	217 319,00	218 160,00
Övriga intäkter	104 044,00	140 732,44
Brutto	14 542 549,00	14 268 362,44
Avsättning till fond för inre underhåll	-229 458,00	-229 455,00
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-42 994,00	-39 784,00
Summa	14 270 097,00	13 999 123,44

Not 2

Drift- och fastighetskostnader	2015	2014
Försäkringar	131 920,00	124 564,00
Förvaltningsarvoden	378 540,00	373 664,00
Revision, extern	14 240,00	14 235,00
Renhållning	358 485,00	374 840,00
Fastighetsskötsel	999 900,00	963 250,00
Uppvärmning	1 295 310,00	1 276 729,00
VA-avgifter	416 831,00	451 161,00
EI	405 544,00	436 169,97
Föreningsavgifter	54 875,00	54 875,00
Fritidsverksamhet, studier	27 243,00	25 397,80
Kabel-TV	80 165,00	120 136,00
Föreningsavgäld	128 000,00	128 000,00
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	427 873,00	420 335,00
Diverse kostnader	103 999,00	95 967,95
Summa	4 822 925,00	4 859 324,72

Not 3

Underhåll	2015	2014
Underhåll, löpande	683 862,00	696 789,13
Försäringsskador	316 017,00	0,00
Underhåll, periodiskt	589 191,00	960 557,00
Summa	1 589 070,00	1 657 346,13

Summa not 2 och 3 **6 411 995,00** **6 516 670,85**

Not 4**Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen anställd personal.

<u>Arvoden förtroendevalda</u>	2015	2014
Styrelsearvode, fast	21 500,00	18 000,00
Sammanträdesersättning	48 216,00	45 782,00
Övrigt arvode	12 044,00	7 760,00
HSB-representant	8 124,00	8 479,00
Revisionsarvode	3 500,00	3 120,00
Arbetsgivaravgifter	19 217,00	17 574,00
Summa	112 601,00	100 715,00

Not 5

Räntekostnader och liknade resultatposter	2015	2014
Räntekostnader, fastighetslån	3 647 253,00	4 734 576,00
Övriga räntekostnader, swap	1 522 459,00	1 491 702,01
Övriga ränteintäkter, swap	-25 634,00	-315 551,85
Marknadsvärde ränteswap	2 885 693,00	0,00
Pantbrevskostnad	353 070,00	0,00
Summa	8 382 841,00	5 910 726,16

Not 6**Byggnader och mark**

Föreningen äger fastigheterna Märsta 1:214 och 1:215 i Märsta.

<u>Byggnader och mark</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	158 377 767,00	158 377 767,00
Mark	858 000,00	858 000,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 235 767,00	159 235 767,00
Ingående avskrivningar byggnader	21 368 245,00	19 984 245,00
Årets avskrivningar byggnader	1 384 000,00	1 384 000,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	22 752 245,00	21 368 245,00
Utgående restvärde	136 483 522,00	137 867 522,00
Bokförda värden byggnader	135 625 522,00	137 009 522,00
Bokförda värden mark	858 000,00	858 000,00

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 139 804 000 kr. Värdeår 1989-1990.

<u>Taxeringsvärde</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	82 000 000	30 000 000	112 000 000
Bostäder/småhus	13 134 000	10 378 000	23 512 000
Lokaler	2 487 000	4 063 000	6 550 000
Summa	97 621 000	44 441 000	142 062 000

Not 7**Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Andelar i HSB Arlanda	91 000,00	91 000,00

Not 8**Övriga fordringar**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Klientmedelskonto, HSB	0,00	1 284 758,67
Skattekonto	9 718,00	9 505,00
Skattefordran	18 501,00	0,00
Övriga kortfristiga fordringar	321 107,00	0,00
Summa	349 326,00	1 294 263,67

Not 9**Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetald räntekostnad	34 635,00	0,00
Kabel-TV, 1:a kvartalet	16 592,00	30 389,00
Försäkringspremier	138 516,00	131 920,00
Summa	189 743,00	162 309,00

Not 10**Kassa och bank**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Resurs Bank	4 955 861,00	4 895 916,90
Swedbank	2 795 152,00	1 716,84
Summa	7 751 013,00	4 897 633,74

Not 11**Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	15 709 553	676 570	6 800 000	208 531,44	184 853,14
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			200 000	-15 146,86	-184 853,14
Årets resultat					-1 957 579,00
Belopp vid årets slut	15 709 553	676 570	7 000 000	193 384,58	-1 957 579,00

Not 12**Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats	Bundet till	Belopp 2015	Belopp 2014
SBAB	3,32%	2017-06-15	8 575 000	8 675 000
SBAB	3,76%	2016-08-22	30 475 000	30 575 000
SBAB	3,54%	2018-06-15	4 575 000	4 675 000
SBAB	2,64%	2019-04-18	26 575 000	26 675 000
SBAB	1,64%	2020-06-12	18 450 000	18 550 000
SBAB	2,70%	2018-04-18	10 613 466	10 793 936
SBAB	2,44%	2018-04-18	1 809 051	1 852 884
SBAB	3,35%	2017-06-02	15 435 488	15 585 488
Marknadsvärde ränteswap Nordea			2 885 693	0
Summa			119 393 698	117 382 308
Varav kortfristig del			1 022 750	874 000

Årets amortering uppgick till 874 tkr. Under de kommande 5 åren beräknas 3 800 tkr amorteras.

Ränteswapar

Föreningen innehar ränteswap hos Nordea enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Löptid om	Nominellt belopp
Nordea	3,97%	2017-03-15	21 775 000
Nordea	3,95%	2018-12-17	15 000 000

Eventuell ränteskillnad som skall erhållas eller erläggas på grund av ränteswapen redovisas i posten räntekostnader i samband med att betalning sker. Ränteswaparna innebär att föreningens räntekostnader för fastighetslånen i realiteten var en genomsnittsränta på 4,07 % under 2015 (3,2 % under 2014).

En Swap är en form av derivatinstrument som utgår från ett avtal mellan två parter om att göra betalningar till varandra i framtiden i enlighet med vissa villkor för att anpassa den finansiella risken.

Ordet Swap är engelska för byte och kommer sig av att avtalsparterna byter risker och betalningsströmmar med varandra.

En Ränteswap är ett avtal under en bestämd tidsperiod om byte av ränteflöden mellan två parter och därmed ett fristående instrument utan koppling till en eventuell kredit. Exempel på ett swapavtal där en aktör som lånar till fast ränta (ex bunden ränta i 5 år) kan vilja byte ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Not 13

Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Avdragen skatt, dec	23 388,00	0,00
Sociala avgifter, dec	18 235,00	0,00
Skatteskuld	0,00	5 822,00
Fond för inre underhåll	1 438 405,00	1 377 738,00
Summa	1 480 028,00	1 383 560,00

Not 14

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fortum Värme, dec	0,00	193 964,00
Vattenfall	0,00	16 928,88
Göteborg Energi DinEl	0,00	25 799,00
Märsta Vägg & Golv	0,00	54 703,00
Borgensavgift Sigtuna kommun	0,00	55 650,00
Ber upplupen revisionskostnad, BoRevision	14 200,00	14 135,00
Ber upplupna räntekostnader	258 450,00	358 445,00
Förutbetalda avgifter och hyror	1 138 696,00	1 025 421,00
Övriga upplupna kostnader	68 179,00	0,00
Summa	1 479 525,00	1 745 045,88

Märsta 2016-05-10




Mona Karlsson



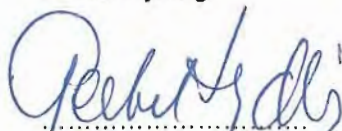
Rainer Nyberg



Lage Eckeskog



Inger Chekkal



Gertrud Hydling



Ulla-Britt Larsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-05-16



Barbro Planberg
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rönnen i Märsta, org.nr. 716417-8936

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rönnen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisor från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisor följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisor de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Rönnen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

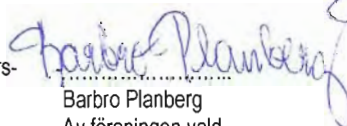
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Märsta den 16/5 2016



Barbro Planberg
Av föreningen vald
revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Verksamhetsplanering

för

HSB Brf Rönnen i Märsta

År 2016-2020



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för medlemmarna!	3
Planerat underhåll och nyinvesteringar	4
Antagen kostnadsutveckling	5
Planerade månadsavgifter	6
Uppföljning	7
Information till medlemmarna och påskrifter	8
Certifieringsrevisorns utlåtande	9

Öppnar dörren för medlemmarna!



I en HSB-certifierad bostadsrättsförening ger styrelsen viktig information, skriftligt, till medlemmarna. För att kunna redovisa styrelsens planering av ekonomi och förvaltning görs en genomarbetad underhållsplan och en ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom genomgår styrelsen ett kunskapsprov inom områdena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under året och hur det ekonomiska läget är på bokföringsårets sista dag. I en certifierad förening lämnar styrelsen:

Skriftlig information om planerat underhåll

- Aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

- Aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

- En oberoende professionell revisor kontrollerar styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

Planerade underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader de närmaste 5 åren för underhåll och nyinvesteringar som ska finansieras (betalas) med egna fondmedel och vid behov nya lån (endast åtgärder där kostnaden beräknas överstiga 500 000 kronor redovisas)

År	Större underhåll under respektive år	Kostnad i kr
2018	Asfaltering	816 000

Totalt beräknade periodiska underhållskostnader fördelat per år samt uppräknade med 2 % från 2016:

2018 849 000 kronor

Beräknat behov av nya lån de närmaste 5 åren

År	Lånebehov respektive år	Kr
	Ingen nyupplåning (2016-2020)	

Uppgifter om underhållsplaneringen

Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av områdesförvaltaren.

Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.

Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor

	2015	2016	2017	2018	2019
Låneränta	2 %	2,5 %	3 %	4,0 %	5,0 %

Uppskattade kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2015	2016	2017	2018	2019
Generella kostnadsökningar	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Uppvärmning (fjärrvärme)	0 %	1 %	1 %	1 %	1 %
El	2 %	2 %	2 %	10 %	2 %
VA-avgifter	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Renhållning	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Försäkringspremier	5 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Kommunal fastighetsavgift	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Uppskattade ränteintäkter på sparade pengar

Inlåningskonto / placering	2015	2016	2017	2018	2019
Inlåningsränta/placeringsränta	0,6 %	1 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- HSB Arlanda har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2016	2017	2018	2019	2020
Avgiftsförändringar	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

I certifieringen ingår en uppföljningsprocess, som inleds år 2.

Underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Hisskorgar	S	Framflyttat, utökad löpande service
Målning av trapphus inkl entréplan	U	Behövs inte
Fasadtvätt	U	Behövs inte
Fasadställningar	U	Behövs inte

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1989-1990	185	15 241 kvm	

Information till medlemmarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

Majoriteten av ordinarie styrelseledamöter har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar.

Följande information skall lämnas till medlemmarna

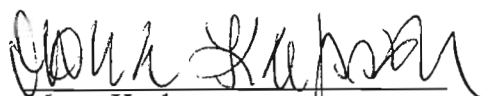
Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.

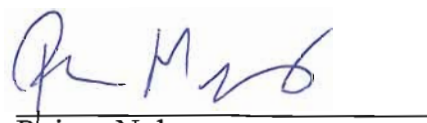
Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

Informationsmöte utöver föreningsstämma hålls årligen.

Märsta 2016-05-10

HSB Bostadsrättsförening Rönnen i Märsta


Mona Karlsson
Ordförande


Rainer Nyberg
Vice ordförande

Certifieringsutlåtande

Certifieringsutlåtande sätts **alltid** in efter verksamhetsplaneringen.

När det finns ett färskt utlåtande läggs det naturligtvis in.

De år det inte finns ett färskt utlåtande läggs det ett år gamla utlåtandet in.



Till styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rönnen i Märsta

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget samt
- Prognos

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda, se nedan

Föreningens flerårsprognos är upprättad enligt de redovisningsregler som gäller räkenskapsåret 2013. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från den upprättade femårsprognosen.

Föreningen har ca 87 mkr i lån, som inte är knutna till ränteswappar. Om räntenivån blir 1% högre jämfört med femårsprognosen kalkyl, kommer en ansamlad förlust att uppstå år 2016 som kommer att öka under 2017 och 2018. Detta innebär att föreningen är känslig för ökade räntekostnader under prognostiden.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse, se dock ovan om det nya K-regelverket.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Örebro 2014-02-28

BoRevision AB

Christina Cederlöf