

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Renströmska Villan
Org nr: 769614-9785



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Renströmska Villan
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

BRF Renströmska Villan bildades 2010 i och med att tidigare Renströmska sanatoriet och senare sjukhuset byggdes om till bostäder. Föreningen äger fastigheten Kålltorp 44:33 som består av 57 lägenheter samt källarförråd och diverse andra utrymmen och mark, inklusive parkeringsplatser runt huset.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 380 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 580 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 44:33 i Göteborgs kommun. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1913 och totalrenoverades 2008-2010.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
7	18	17	11	3	1	57

Total tomtarea 4 852 m²
Total bostadsarea 4 971 m²

Årets taxeringsvärde 131 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 101 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Trädgårdstation AB
Fastighetservice	Riksbyggen
Fjärrvärme	Göteborgs Energi AB
El	Göteborgs Energi Din El AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Energiövervakning	Pålsson Plåt
Kabel-TV	ComHem
Städning	Sapray i Göteborg
Snöröjning	Service Entreprenören Väst AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

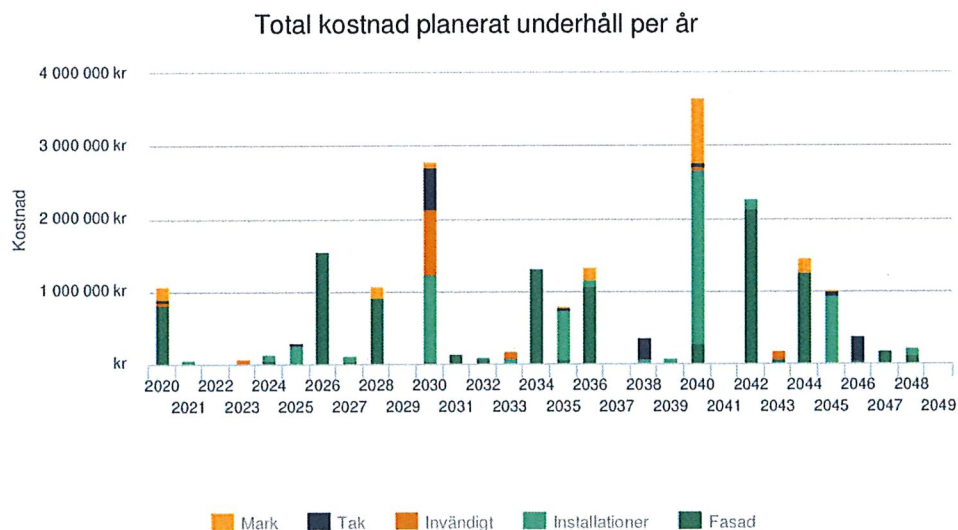
För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 tkr och planerat underhåll för 56 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Sustend har upprättat en underhållsplan för fastigheten som omfattar perioden 2020–2049. Den senaste uppdateringen av underhållsplanen gjordes 2020-02-07.

Diagram 1. Underhållsplan 2020–2049.



Som framgår av diagram 1 är större kostnader för underhåll planerade 2020, 2026, 2028 och 2030. Den enskilt största kostnaden under 2020 och 2028 utgörs av utvändigt målning av gamla träfönster. Under 2026 utgörs de största kostnaderna av invändigt målning av gamla träfönster och fasadarbeten. Under 2030 är de största kostnaderna kopplade till byte av installationer och målning av trapphus.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tom Lidström	Ordförande	Stämman	2020
Pierre Donatella	Kassör	Stämman	2020
Helena Dahlbäck	Sekreterare	Stämman	2020
Camilla Witt	Ledamot	Stämman	2021
Karin Corneliusson	Ledamot	Stämman	2021

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Söderlind	Suppleant	2020
Bo Persson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Christina Hallin	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Susanne Robertsson Christer Forsén Charlotte Nelin	Sammanställande

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt en god ekonomi. Det framgår bland annat av att vi inte har några långfristiga skulder. Att årets resultat varit negativt varje år sedan 2014 härrör från att vi, liksom andra bostadsrättsföreningar, efter ett förtydligande från Bokföringsnämnden bytt från progressiva till linjära avskrivningar. Det innebär framförallt att avskrivningskostnaderna för fastigheten ökat kraftigt. Föreningen skulle kunna ha valt att anpassa årsavgifterna för att täcka dessa ökade kostnader eller att under en övergångsperiod redovisa ett underskott. Styrelsen har valt det senare, då vi bedömt att den underliggande balansen mellan driftkostnader och årsavgifterna är god, och lämnar utrymme för att kunna göra avsättningar i föreningens underhållsfond som gör att vi kan finansiera det planerade underhållet under kommande år. Mot bakgrund av detta har styrelsen beslutat att höja årsavgiften för 2020 med endast 1 %. Även under 2019 uppgick avgiftsökningen till 1 %.

Fastighet m.m.

Under året har föreningen nyttjat bygglov, som sedan tidigare erhållits, för att anlägga sex nya parkeringsplatser på egen tomtmark. Den totala investeringsutgiften för parkeringsplatserna uppgick till drygt 370 tusen kronor. Föreningen har enligt avtal med Egnahemsbolaget, som ansvarade för ombyggnationen av huset, erhållit ett bidrag på halva detta belopp. Den resterande delen av investeringen har vi finansierat med interna medel.

Under året har en ny entreprenör för trädgårdsskötsel upphandlats. Från och med 2020 kommer Renströmska Trädgårdar ansvara för detta. Nytt avtal har också tecknats för snöröjning (träde i kraft under 2019) och trappstädning (träder i kraft under 2020).

Vid 2019 årsstämma fattades beslut om att bilda en fastighetsgrupp som bistår styrelsen i de mer operativa frågorna kring fastigheten. I denna grupp har Bo Persson (styrelsesuppleant), Gunnar Thoreson (tidigare styrelseledamot) och Conny Robertsson ingått. Gruppen har under året haft möten där planering för underhåll av fastigheten och framtida projekt har behandlats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 399 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 989	1 965	1 946	1 926	1 901
Resultat efter finansiella poster	-801	-839	-932	-1 032	-1 072
Resultat exklusive avskrivningar	580	532	432	332	286
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	140	92	67	-48	-94
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	89	89	89	76	76
Balansomslutning	205 902	206 696	207 634	208 481	209 411
Soliditet %	100	100	100	100	100
Likviditet %	779	696	487	467	489
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	399	395	391	388	382
Driftkostnader, kr/m ²	276	276	271	272	293
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	265	266	256	248	256
Underhållsfond, kr/m ²	581	504	425	352	300

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Se resultaträkningen.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet:

Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	173 320 000	36 710 000	2 504 819	-5 422 464	-838 565
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-838 565	838 565
Reservering underhållsfond			440 000	-440 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-56 063	56 063	
Årets resultat					-800 536
Vid årets slut	173 320 000	36 710 000	2 888 756	-6 644 966	-800 536

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-6 261 029
Årets resultat	-800 536
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-440 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 063
Summa	-7 445 501

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 7 445 501

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 988 772	1 965 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 162	103 057
Summa rörelseintäkter		2 108 934	2 068 225
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 373 958	-1 373 038
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 441	-169 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 380 091	-1 370 624
Summa rörelsekostnader		-2 914 490	-2 912 769
Rörelseresultat		-805 556	-844 543
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 111	6 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 091	-481
Summa finansiella poster		5 020	5 979
Resultat efter finansiella poster		-800 536	-838 565
Årets resultat		-800 536	-838 565

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	201 521 609	202 699 568
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	25 368	38 166
Summa materiella anläggningstillgångar		201 546 977	202 737 733
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 016 670	1 016 670
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 016 670	1 016 670
Summa anläggningstillgångar		202 563 647	203 754 403
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	13 522	1 138
Övriga fordringar	Not 13	500 151	37 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	149 884	121 413
Summa kortfristiga fordringar		663 557	160 470
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 674 510	2 781 349
Summa kassa och bank		2 674 510	2 781 349
Summa omsättningstillgångar		3 338 067	2 941 819
Summa tillgångar		205 901 714	206 696 222

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	210 030 000	210 030 000	
Fond för yttre underhåll	2 888 756	2 504 819	
Summa bundet eget kapital	212 918 756	212 534 819	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 644 966	-5 422 464	
Årets resultat	-800 536	-838 565	
Summa fritt eget kapital	-7 445 501	-6 261 029	
Summa eget kapital	205 473 255	206 273 791	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 16	65 937	115 503
Skatteskulder	Not 17	77 321	75 554
Övriga skulder		60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	285 141	231 374
Summa kortfristiga skulder		428 459	422 431
Summa eget kapital och skulder		205 901 714	206 696 222

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Progressiv	tom 2013
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 984 788	1 965 168
Hyror, p-plats	3 984	0
Summa nettoomsättning	1 988 772	1 965 168

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-TV avgifter	99 180	66 120
Övriga ersättningar	15 543	10 915
Fakturerade kostnader	540	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	2
Övriga rörelseintäkter	4 898	25 840
Summa övriga rörelseintäkter	120 162	103 057

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-56 063	-48 753
Reparationer	-40 383	-22 888
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 216	-38 076
Arrendeavgifter	0	-1 310
Försäkringspremier	-45 661	-41 180
Kabel- och digital-TV	-162 534	-137 567
Serviceavtal	-122 396	-115 900
Obligatoriska besiktningar	-4 125	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 500
Snö- och halkbekämpning	-30 469	-61 319
Förbrukningsinventarier	-8 321	-9 325
Vatten	-78 411	-75 446
Fastighetsel	-103 512	-114 853
Uppvärmning	-424 811	-463 023
Sophantering och återvinning	-47 454	-44 567
Förvaltningsarvode drift	-210 602	-196 330
Summa driftkostnader	-1 373 958	-1 373 038

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-14 467	-8 860
Förvaltningsarvode administration	-103 028	-100 572
Lokalkostnader	-720	-450
IT-kostnader	-4 126	-1 721
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	0	-24 440
Kreditupplysningar	-675	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 705	-10 894
Kontorsmateriel	-470	0
Konsultarvoden	0	-1 820
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-600
Summa övriga externa kostnader	-160 441	-169 107

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 357 826	-1 357 826
Avskrivning Markanläggningar	-9 467	0
Avskrivning Installationer	-12 798	-12 798
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 380 091	-1 370 624

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 072	6 439
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 111	6 460

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga räntekostnader	-1 091	-481
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 091	-481

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	157 847 284	157 847 284
Mark	52 000 000	52 000 000
	209 847 284	209 847 284
Årets anskaffningar		
Markanläggning	189 334	0
	189 334	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 036 618	209 847 284
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 147 716	-5 789 890
	- 7 147 716	- 5 789 890
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 357 826	-1 357 826
Årets avskrivning markanläggningar	- 9 467	0
	- 1 367 293	- 1 357 826
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 515 009	- 7 147 716
Restvärde enligt plan vid årets slut	201 521 609	202 699 568
Varav		
Byggnader	149 341 742	150 699 568
Mark	52 000 000	52 000 000
Markanläggningar	179 867	0
Taxeringsvärden	131 000 000	101 000 000
varav byggnader	87 000 000	73 000 000
varav mark	44 000 000	28 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer	63 989	32 563
	63 989	32 563
Årets anskaffningar		
Installationer	0	31 426
	0	31 426
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 989	63 989
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	25 823	13 026
	25 823	13 026
Årets avskrivningar		
Installationer	-12 798	-12 798
	- 12 798	- 12 798
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 38 621	- 25 823
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 368	38 166
Varav		
Installationer	25 368	38 166
Not 11 Andra långfristiga fordringar		
	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Stratega	1 016 670	1 016 670
Summa andra långfristiga fordringar	1 016 670	1 016 670
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 138
Kundfordringar	13 522	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 522	1 138
Not 13 Övriga fordringar		
	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	151	37 919
Andra kortfristiga fordringar - SBAB	500 000	0
Summa övriga fordringar	500 151	37 919

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 841	45 661
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 010	25 757
Förutbetald kabel-TV avgift	41 313	40 632
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	371	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 349	9 363
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 884	121 413

Not 15 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel (SBAB, Nordea 1 kr)	1 774 197	1 768 125
Transaktionskonto Swedbank	900 313	1 013 224
Summa kassa och bank	2 674 510	2 781 349

Not 16 Leverantörsskulder	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	65 937	110 654
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	4 849
Summa leverantörsskulder	65 937	115 503

Not 17 Skatteskulder	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	77 321	75 554
Summa skatteskulder	77 321	75 554

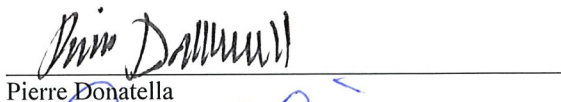
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna elkostnader	8 343	11 420
Upplupna vattenavgifter	6 600	6 300
Upplupna värmekostnader	108 500	66 366
Upplupna kostnader för renhållning	4 000	3 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	157 698	143 588
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 141	231 374

Not 19 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

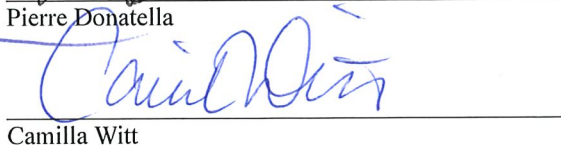
Styrelsens underskrifter

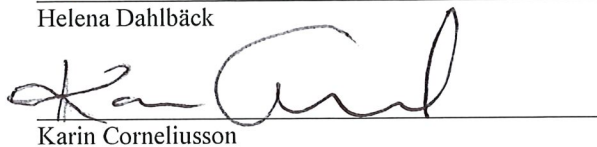
Göteborg 20200601
Ort och datum


Tom Lidström


Pierre Donatella

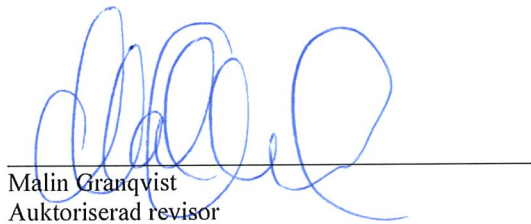

Helena Dahlbäck

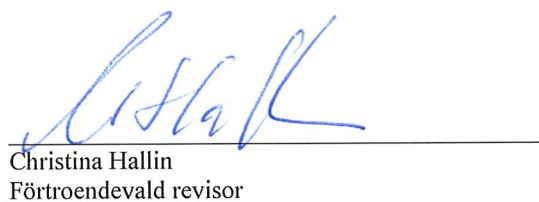

Camilla Witt


Karin Corneliusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20200603

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor


Christina Hallin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renströmska Villan, org.nr 769614-9785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Renströmska Villan för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisornns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Renströmska Villan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisornns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisornns ansvar

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

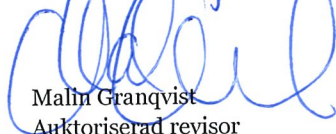
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 3 juni 2020



Malin Granqvist
Auktoriserad revisor



Christina Hallin
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsservice och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Renströmska Villan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Renströmska Villan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

