

Årsredovisning 2019



Org. 716419-6987



Brf Renen 21

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13



Kontaktinformation

Adress: Brahegatan 62 och Valhallavägen 110
www.brfrenen21.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Renen 21 i Stockholms kommun förvärvades 2000-06-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adresserna Brahegatan 62 och Vallhallavägen 110. Byggnaden uppfördes år 1886 och har värdeår 1982.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 387 kvm, varav 2 319 kvm utgör lägenhetsyta. Hyreslokalen uppgår till 68 kvm.

Lägenhetsfördelning
3 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga 25 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal. Lokalavtalet är tecknat med QuiSi Cosmecutical Skincare AB.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen med hjälp av Stoft Fastighetsteknik AB upprättat år 2011. Underhållsplanen sträcker sig fram till år 2035.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fönsterrenovering	2018
Fönsterrenovering	2016
Lagning puts och uppsäkring fasad mot gata	2016
Reparation av tak	2016
Lagning puts på fasad mot gård	2015
Installation av frånluftsaggregat	2015
Hissrenovering	2015
Stamspolning	2014
Lagning puts och uppsäkring av fasad mot gata	2014
Installation bredbandsfiber	2014
Installation undercentral	2013
Hissinstallation	2010-2011

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. Avseende den tekniska förvaltningen anlitar föreningen Stoft Fastighetsteknik AB på konsultbasis. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-10-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-12-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-01-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 36 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 35. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulf Runesson	ledamot/ordf.
Per-Erik Larsson	ledamot
Ylva Jonsson	ledamot
Mona Paulsson	ledamot
Cecilia Salaj Wennerholm	ledamot
Christian Fredriksson	suppleant
Kathrine Söderberg	suppleant

Cecilia Salaj Wennerholm har utträtt under april 2020.

Till **revisor** har auktoriserad revisor Richard Lindberg, RSM Stockholm AB valts.

Valberedningen består av Christopher Jonsson och Rickard Holmén.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen redovisar i år en förlust på 1 565 tkr. Anledningen är takrenoveringen som utförts under hösten 2019 och som redovisas som kostnad enligt gällande redovisningsregler.

Föreningens enskilt största kostnadspost är underhåll av huskropp utvändigt, och detta beror på takrenoveringen som utförts under 2019. En annan stor kostnadspost förutom reparationer och underhåll är fjärrvärmen, och den har under året minskat marginellt jämfört med tidigare år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under året har föreningen sålt sina värdepapper hos Nordea med vinst, vilket betyder att föreningen kommer att reavinstbeskattas. Föreningen har under året tagit upp ett nytt lån på 250 tkr hos Nordea. Anledningen till försäljningen av värdepapper och upptagande av nytt lån är att få medel till att betala takrenoveringen.

Inför budgetarbetet för 2020 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Åtgärder som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av tak	1755

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas enligt nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Årets förlust föreslås täckas genom att återföra motsvarande belopp ur fonden för yttre underhåll. Se resultatdisposition.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Kontroll och uppsäkring av fasad	2020	100
Stamspolning & OVK	2020	40
Fuktskada källaren	2020	100
Fönsterrenovering	2021	350
Fasadrenovering	2023-2024	-

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har erhållit två stämningar från medlemmar avseende beslut om korrigering av andelstal.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Balkongfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	33 751 280	102 774	1 902 531	-36 268 267	-224 112	-735 794
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			202 977	-202 977		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-224 112	224 112	
Balkongfond		9 600				9 600
Årets resultat					-1 564 670	-1 564 670
Belopp vid årets utgång	33 751 280	112 374	2 105 508	-36 695 356	-1 564 670	-2 290 863

I beloppet för balanserat resultat ingår en fusionsförlust om 32 655 592kr.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 504	1 500	1 500	1 406	1 509
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 557	-224	337	9	36
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	569	569	569	569	569
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 955	5 848	5 848	5 848	5 866
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 554	14 554	14 554	14 554	14 554
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,92	0,51	0,43	0,83	2,26

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-36 695 356
Årets resultat	-1 564 670
	-38 260 026
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	283 497
Ur yttre fond ianspråktagas	-1 564 670
I ny räkning överföres	-36 978 853
	-38 260 026

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 503 621	1 498 853
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 503 621	1 498 853
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 737 796	-1 274 721
Övriga externa kostnader	4	-122 248	-277 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 246	-161 434
Summa rörelsens kostnader		-3 027 290	-1 713 155
Rörelseresultat		-1 523 669	-214 302
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		32 986	0
Ränteintäkter		59 848	59 848
Räntekostnader		-126 613	-69 658
Summa finansiella poster		-33 779	-9 810
Resultat efter finansiella poster		-1 557 448	-224 112
Resultat före skatt		-1 557 448	-224 112
Skatt på årets resultat		-7 222	0
Årets resultat		-1 564 670	-224 112

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	9 507 043	9 605 137
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 719 458	1 788 610
Summa materiella anläggningstillgångar		11 226 501	11 393 747

Summa anläggningstillgångar

11 226 501

11 393 747

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 788	3 154
Aktuell skattefordran		13 355	13 314
Övriga fordringar		46 422	1 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	70 001	75 591
Summa kortfristiga fordringar		135 566	93 530

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	8	0	159 349
Summa kortfristiga placeringar		0	159 349

Kassa och bank

979 630

1 812 227

Summa omsättningstillgångar

1 115 196

2 065 106

SUMMA TILLGÅNGAR

12 341 697

13 458 853

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 751 280

33 751 280

Yttre fond

2 105 508

1 902 531

Balkongfond

112 374

102 774

Summa bundet eget kapital

35 969 162

35 756 585

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-36 695 356

-36 268 267

Årets resultat

-1 564 670

-224 112

Summa fritt eget kapital

-38 260 026

-36 492 379

Summa eget kapital

-2 290 864

-735 794

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

13 810 562

13 560 562

Summa långfristiga skulder

13 810 562

13 560 562

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

595 794

69 616

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

226 205

564 469

Summa kortfristiga skulder

821 999

634 085

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 341 697

13 458 853

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 523 669	-214 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	167 246	161 434
Erhållen ränta mm	92 834	59 848
Erlagd ränta	-126 613	-69 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 390 202	-62 678
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 634	-3 154
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-39 361	48 879
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	526 178	7 791
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-345 527	340 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 251 546	331 551
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-45 429
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-45 429
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	9 600	9 600
Upptagna långfristiga lån	250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	259 600	9 600
Förändring av likvida medel	-991 946	295 722
Likvida medel vid årets början	1 971 576	1 675 854
Likvida medel vid årets slut	979 630	1 971 576

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad: 1%

Fastighetsförbättringar: 1%

Inventarier, vertyg och installationer: 2,5%, 4% och 20%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
Hyresintäkter lokaler	158 666	160 521
Årsavgifter bostäder och lokal	1 320 480	1 320 456
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 119	4 324
Övriga intäkter	17 356	13 552
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 503 621	1 498 853

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	47 892	46 908
	Städning	53 233	49 276
	Försäkring	43 779	43 036
	Reparationer och underhåll	2 043 033	580 462
	Elkostnader	31 458	36 190
	Fjärrvärme	286 903	287 346
	Vatten och avlopp	47 320	46 447
	Sophämtning	63 074	58 667
	Kabel-TV	14 404	6 797
	Bredband	36 738	42 120
	Fastighetsavgift/skatt	59 415	66 678
	Övriga driftkostnader	10 547	10 794
	Summa driftkostnader	2 737 796	1 274 721

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	24 000	23 625
	Ekonomisk förvaltning	53 073	52 718
	Konsultarvode/advokatkostnader	16 500	170 738
	Bankkostnader	5 980	5 948
	Övriga administrationskostnader	22 695	23 971
	Summa övriga externa kostnader	122 248	277 000

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 538 981	11 538 981
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 538 981	11 538 981
	Ingående avskrivningar	-1 933 844	-1 835 750
	Årets avskrivningar	-98 094	-98 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 031 938	-1 933 844
	Utgående redovisat värde	9 507 043	9 605 137
	Redovisat värde byggnader	7 777 437	7 875 531
	Redovisat värde mark	1 729 606	1 729 606
	Summa redovisat värde	9 507 043	9 605 137

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	94 499 000	67 659 000
varav byggnader:	31 951 000	25 902 000

NOTER

		2019-12-31	2018-12-31
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer		
	Ingående anskaffningsvärde	2 222 930	2 177 501
	Inköp	0	45 429
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 222 930	2 222 930
	Ingående avskrivningar	-434 320	-370 980
	Årets avskrivningar	-69 152	-63 340
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-503 472	-434 320
	Utgående redovisat värde	1 719 458	1 788 610
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	44 951	43 779
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 520	13 190
	Övriga förutbetalda kostnader	11 530	18 622
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 001	75 591
Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
	Placering		
	Nordea Likviditetsinvest:	0	159 349
	Summa övriga kortfristiga placeringar	0	159 349
	Marknadsvärde	0	192 224
Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	13 810 562	13 560 562
	Summa långfristiga skulder	13 810 562	13 560 562

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea		0,82		3 036 000
Nordea	2020-05-18	0,87		2 868 750
Nordea	2020-07-03	0,86		3 818 312
Nordea	2020-01-16	0,90		3 837 500
Nordea	2020-11-19	1,08		250 000
Summa				13 810 562
Summa långfristiga skulder				13 810 562

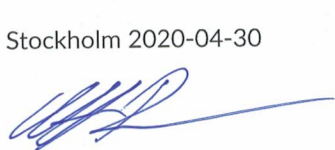
NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	19 092	11 194
	Förutbetalda hyror/avgifter	120 585	122 569
	Upplupen fjärrvärmekostnad	35 671	38 773
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Övriga upplupna kostnader	30 857	371 933
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 205	564 469

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	I eget förvar	9 500 000	9 500 000
	Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Stockholm 2020-04-30



Ulf Runesson, ordförande



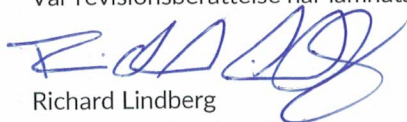
Per-Erik Larsson



Ylva Jonsson

Mona Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2020.



Richard Lindberg

Auktoriserad revisor Far



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renen 21
Org.nr 716419-6987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Renen 21 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 de 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. De 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 osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Renen 21 för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2020

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor