

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Renen nr 13

716416-4357

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Tilläggsupplysningar/underskrifter

6-9

M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Renen nr 13, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01-2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Renen 13 i Stockholms kommun. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 17 bostadsrättslägenheter och en lokal med hyresrätt.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2018-06-18 haft följande utseende:

Pontus Swenson	Ordförande
Per Lindahl	Ledamot
Fredrik Moberg	Ledamot
Kalle Otkull	Suppleant

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
----------------	-----------------	--------------------

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Händelser under året

EKONOMI

Den löpande driften har skötts i linje med budget och gav ett överskott för året. De större kostnader av engångskaraktär som i år belastat resultatet är automatisering av porten, samt spolning av samtliga avloppsstammar.

Föreningens stadgar förnyades under året och antogs slutgiltigt vid den ordinarie årsstämman.

Av föreningens lån löper 2 475 000 kronor med rörlig ränta (marginal 0,7%). 1 648 750 kronor är bundet till 2020-01-28 med fast ränta (1,63%). 1 648 750 kronor är bundet till 2024-01-28 med fast ränta (1,27%).

En övervägande del av föreningens kostnader består av taxeknutna avgifter. Ökade kostnader för fjärrvärme, el, vatten och sophämtning motverkas just nu av låga räntekostnader. Den ekonomiska underliggande situationen bedöms som stabil i nuvarande ränteläge och avgifterna förblir oförändrade under 2019.

M

FÖRBÄTTRINGAR / UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

Under hösten förnyades upphandlingen av målning av trapphuset. Måleriarbetet kommer att inledas direkt efter nyårshelgen. En radonmätning inleddes under hösten och eventuella åtgärder som blir nödvändiga kommer att framöver samordnas med de åtgärder som behövs efter OVK-besiktning. Sophanteringen i fastigheten behöver moderniseras och olika alternativ kommer att utredas. Inga övriga större åtgärder bedöms behövas under det kommande året.

NYA MEDLEMMAR

Under året har två lägenhetsförsäljningar skett.

STYRELSEN

Årsstämma avhölls under maj. Styrelsens samtliga ledamöter omvaldes för en ny period.

Under året har hållits två protokollförda styrelsemöten, ett antal informella styrelsesammankomster samt extra och ordinarie föreningsstämma.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	645 543	637 963	647 208	651 088
Resultat efter finansiella poster	96 399	-181 256	7 788	-8 679
Soliditet, %	19	18	21	20

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 583 025	260 000	-528 501
Upplösning av fond för yttre underhåll		-260 000	260 000
Årets resultat			96 399
Vid årets slut	1 583 025	-	-172 102

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-268 501
årets resultat	96 399
Totalt	-172 102
disponeras för överföring till balanserat resultat	-172 103
Totalt	-172 103

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

M



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		611 308	611 308
Hysesintäkter, lokaler		7 700	7 700
Övriga intäkter		26 535	18 955
Nettoomsättning		645 543	637 963
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-448 056	-714 366
Avskrivning byggnad	2	-36 422	-36 422
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-9 543	-9 542
Rörelseresultat		151 522	-122 367
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	7
Räntekostnader		-55 123	-58 896
Resultat efter finansiella poster		96 399	-181 256
Resultat före skatt		96 399	-181 256
Årets resultat		96 399	-181 256

M

JR
AM

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	6 959 119	6 995 541
Byggnadsinventarier	3	22 377	31 920
Inventarier	4	-	-
		<hr/>	<hr/>
		6 981 496	7 027 461
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		6 981 496	7 027 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift- och hyresfordringar		9 170	-
Skattekonto		8 009	18 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 033	17 609
		<hr/>	<hr/>
		39 212	35 793
<i>Kassa och bank</i>		310 438	241 105
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		349 650	276 898
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		7 331 146	7 304 359

M

JR
[Signature]

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		1 583 025	1 583 025
Fond för yttre underhåll		-	260 000
		<u>1 583 025</u>	<u>1 843 025</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-268 501	-347 245
Årets resultat		96 399	-181 256
		<u>-172 102</u>	<u>-528 501</u>
Summa eget kapital		<u>1 410 923</u>	<u>1 314 524</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	5 772 500	5 772 500
		<u>5 772 500</u>	<u>5 772 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		13 983	16 584
Skatteskulder		424	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 316	200 726
		<u>147 723</u>	<u>217 335</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 331 146</u>	<u>7 304 359</u>

M

PPH
P

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall föreningen inte ha någon fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

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

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	0,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

W

T R

My

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Städning	27 772	30 957
Sotning	-	311 738
Hiss	5 370	6 689
Tvättstuga	-	3 309
Gård	26 913	27 114
Undercentral	6 376	6 376
Reparation och underhåll	72 152	3 150
Elavgifter	26 104	18 089
Uppvärmning	117 913	142 154
Vatten och avlopp	20 698	19 671
Sophämtning	26 752	24 427
Fastighetsförsäkringar	12 560	12 560
Kabel-TV	20 196	19 986
Övriga fastighetskostnader	9 511	4 079
Fastighetsskatt	22 729	22 355
Styrelsearvoden	-	10 000
Revisionsarvoden	10 250	10 000
Ekonomisk förvaltning	31 246	31 201
Övriga förvaltningskostnader	8 514	10 511
Arbetsgivaravgift, löneskatt	3 000	-
Summa	448 056	714 366

Not 2 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Renen 13 i Stockholms kommun.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	7 284 327	7 168 926
Årets inköp		115 401
Ingående avskrivning enligt plan	-687 867	-651 445
Årets avskrivning enligt plan	-36 422	-36 422
Mark	399 081	399 081
Utgående bokfört värde	6 959 119	6 995 541
Taxeringsvärde byggnader	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
	28 000 000	28 000 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	719 835	719 835
Ingående avskrivning enligt plan	-687 915	-678 373
Årets avskrivning enligt plan	-9 543	-9 542
Utgående bokfört värde	22 377	31 920

M

Not 4 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	5 587	5 587
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-5 587	-5 587
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek, bundet till 2019-03-01		
Ränta 0,670 %		
Ingående bokfört värde	2 175 000	2 175 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 175 000	2 175 000
SEB, rörlig ränta		
Ränta 0,78 %		
Ingående bokfört värde	1 648 750	1 648 750
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 648 750	1 648 750
SEB, rörlig ränta		
Ränta 1,63 %		
Ingående bokfört värde	1 648 750	1 648 750
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 648 750	1 648 750
SEB, rörlig ränta		
Ränta 0,78 %		
Nytt lån		300 000
Ingående bokfört värde	300 000	
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	300 000	300 000
Utgående bokfört värde	5 772 500	5 772 500

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	6 147 500	6 147 500

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

M



Underskrifter

Stockholm 2019-03-09



Pontus Swenson



Per Lindahl



Fredrik Moberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-03-14



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renen 13
Org.nr. 716416-4357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Renen 13 för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

M

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

M

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 13 för år 2018 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.

LM

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

14/3 -19


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR