

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Renen nr 13

716416-4357

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

**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 2020-01-01-2020-12-31.

## 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 2020-06-24 haft följande utseende:

Pontus Swenson	Ordförande
Michael Nilsson	Ledamot
Fredrik Moberg	Ledamot

### 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. Den enda större kostnad av engångskaraktär som i år belastat resultatet kommer från målningsarbetet på taket.

Av föreningens lån löper 2 275 000 kronor med rörlig ränta (marginal 0,7 %). 1 648 750 kronor är bundet till 2027-01-28 med fast ränta (1,07 %). 1 648 750 kronor är bundet till 2024-01-28 med fast ränta (1,27 %). Under året amorterades lånen med 200 000 kronor.

En övervägande del av föreningens kostnader består av taxeknutna avgifter. Ökade kostnader över tid för fjärrvärme, el, vatten och sophämtning motverkas fortsatt av låga räntekostnader. Upphandling av ny städfirma har bidragit med en något lägre kostnad. Den ekonomiska underliggande situationen bedöms som stabil i nuvarande ränteläge och avgifterna förblir oförändrade under 2021.

M

## FÖRBÄTTRINGAR / UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

Under året genomfördes målning av taket. Radonmätningen har avslutats och alla värden är godkända efter mindre åtgärder i några lägenheter. Sophanteringen i fastigheten behöver moderniseras och olika alternativ kommer att utredas. Fönstermålning mot gatan är planerad att ske under året. Inga övriga större åtgärder bedöms behövas under det kommande året.

## NYA MEDLEMMAR

Under året har fyra lägenhetsförsäljningar skett.

## STYRELSEN

Årsstämma avhölls under juni.

Under året har hållits ett protokollfört styrelsemöte, ett antal informella styrelsesammankomster samt ordinarie föreningsstämma.

## Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	652 568	645 743	645 543	637 963
Resultat efter finansiella poster	93 694	61 261	96 399	-181 256
Soliditet, %	21	19	19	18

## Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 583 025	-110 842
Årets resultat		93 694
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 583 025</b>	<b>-17 148</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-110 842
årets resultat	93 694
Totalt	-17 148
disponeras för	
överföring till balanserat resultat	-17 148
Totalt	-17 148

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter		611 308	611 308
Hysesintäkter, lokaler		7 700	7 700
Övriga intäkter		33 560	26 735
<b>Nettoomsättning</b>		<b>652 568</b>	<b>645 743</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-440 268	-454 882
Avskrivning byggnad	2	-50 431	-50 431
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-9 938	-13 063
<b>Rörelseresultat</b>		<b>151 931</b>	<b>127 367</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-	25
Räntekostnader		-58 237	-66 131
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>93 694</b>	<b>61 261</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>93 694</b>	<b>61 261</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>93 694</b>	<b>61 261</b>

M







## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	7 138 445	7 188 876
Byggnadsinventarier	3	34 581	44 519
Inventarier	4	-	-
		<u>7 173 026</u>	<u>7 233 395</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 173 026</u>	<u>7 233 395</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		10 591	9 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>22 516</u>	<u>22 249</u>
		33 107	31 889
<i>Kassa och bank</i>		141 868	211 933
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>174 975</u>	<u>243 822</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>7 348 001</u>	<u>7 477 217</u>

M





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		1 583 025	1 583 025
		<u>1 583 025</u>	<u>1 583 025</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-110 842	-172 103
Årets resultat		93 694	61 261
		<u>-17 148</u>	<u>-110 842</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 565 877</u>	<u>1 472 183</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	5 572 500	5 772 500
		<u>5 572 500</u>	<u>5 772 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		28 896	38 843
Skatteskulder		1 963	1 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		178 765	192 612
		<u>209 624</u>	<u>232 534</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 348 001</u>	<u>7 477 217</u>

*W*

*[Signature]*



## 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.

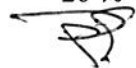
### Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande 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	0,5-5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

M





## Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Städning	21 500	26 341
Sotning	13 875	
Hiss	6 017	10 975
Tvättstuga	11 293	22 561
Gård	26 512	25 807
Undercentral	6 376	6 376
Reparation och underhåll	37 375	24 079
Elavgifter	17 342	18 267
Uppvärmning	126 727	132 379
Vatten och avlopp	22 801	21 281
Sophämtning	30 305	29 122
Fastighetsförsäkringar	12 942	12 794
Kabel-TV	24 454	24 386
Övriga fastighetskostnader	10 390	5 852
Fastighetsskatt	24 293	23 409
Styrelsearvoden	-10 000	
Revisionsarvoden	12 500	16 000
Ekonomisk förvaltning	31 201	31 201
Övriga förvaltningskostnader	17 365	12 177
Konsultarvoden		11 875
Arbetsgivaravgift, löneskatt	-3 000	
<b>Summa</b>	<b>440 268</b>	<b>454 882</b>

## Not 2 Byggnad och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	7 564 515	7 284 327
Årets inköp		280 188
Ingående avskrivning enligt plan	-774 720	-724 289
Årets avskrivning enligt plan	-50 431	-50 431
Mark	399 081	399 081
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7 138 445</b>	<b>7 188 876</b>
Taxeringsvärde byggnader	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
	36 400 000	36 400 000

## Not 3 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	755 040	719 835
Årets inköp		35 205
Ingående avskrivning enligt plan	-710 521	-697 458
Årets avskrivning enligt plan	-9 938	-13 063
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>34 581</b>	<b>44 519</b>

M






#### Not 4 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	5 587	5 587
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-5 587	-5 587
<b>Utgående bokfört värde</b>	-	-

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek, bundet till 2021-03-02		
Ränta 0,78 %		
Ingående bokfört värde	2 175 000	2 175 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 175 000	2 175 000
SEB, bundet till 2024-01-28		
Ränta 1,27 %		
Ingående bokfört värde	1 648 750	1 648 750
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 648 750	1 648 750
SEB, bundet till 2027-01-28		
Ränta 1,06 %		
Ingående bokfört värde	1 648 750	1 648 750
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 648 750	1 648 750
SEB, bundet till 2021-04-28		
Ränta 0,71 %		
Ingående bokfört värde	300 000	300 000
Årets amortering	-200 000	-
Utgående bokfört värde	100 000	300 000
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 572 500</b>	<b>5 772 500</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 147 500	6 147 500

#### Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

11

## Underskrifter

Stockholm 2021-02-15



Pontus Swenson



Michael Nilsson

Fredrik Moberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-08.



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### 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 2020. 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 2020 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:

- 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. Riskerna 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

*M*

- 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.



**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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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 överträdelse 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 8 mars 2021



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR