

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rönnen 11

Org.nr 716418-0544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rönnen 11 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 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 revisionsmed 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.

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.

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 Brf Rönnen 11 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 *Revisorers 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala 2020-06-08



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Rönne 11

716418-0544

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för Brf Rönne 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen registrerades 1983-03-14. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 1983. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2019-10-14.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Cecilia Hellstadius, ordförande
Tomas Claesson, ledamot
Tom Sterner, ledamot
Christina Tsiaklides, ledamot
Fredrik Osvald, ledamot
Niklas Fredriksson, suppleant
Nikos Tsiaklides, suppleant

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisor är Niklas Feiff, Feiff Redovisning och Revision AB.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Effektiv Förvaltning i Stockholm AB och den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 stycken protokollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 20 maj 2019. Extra stämma har hållits 2019-09-11 för att anta nya stadgar. De nya stadgarna registrerades 2019-10-14 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen är en fastighet, Rönne 11. På fastigheten finns ett flerbostadshus vilken rymmer 21 bostadslägenheter, 1 lokal samt 1 vind. Fastigheten förvärvades i april 2005 och är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att årsavgifterna hålls oförändrade under kommande verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns att rapportera för 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början var 26 st.
Utträdande medlemmar under året var 6 st.

Tillträdande medlemmar under året var 4 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 278	1 276	1 287	1 461	1 174
Resultat efter finansiella poster	204	-103	-120	-786	-679
Soliditet (%)	72	72	72	72	73
Balansomslutning	40 117	39 907	40 089	40 197	40 802

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 462	6 000	406	-3 899	-103	28 865
Avsättning till yttre fond			135	-135		0
Disposition av föregående års resultat:				-103	103	0
Årets resultat					204	204
Belopp vid årets utgång	26 462	6 000	541	-4 137	204	29 069

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 137 833
årets vinst	203 568
	-3 934 265

behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	171 195
i ny räkning överföres	-4 105 460
	-3 934 265

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 278 751	1 276 458
Övriga rörelseintäkter		0	11 147
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 278 751	1 287 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-387 916	-710 165
Administrationskostnader	4	-111 831	-131 470
Fastighets-skatt / -avgifter		-54 321	-47 821
Avskrivningar		-410 362	-410 362
Summa rörelsekostnader		-964 430	-1 299 818
Rörelseresultat		314 321	-12 213
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 753	-91 188
Summa finansiella poster		-110 753	-91 188
Resultat efter finansiella poster		203 568	-103 401
Årets resultat		203 568	-103 401

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	38 403 534	38 813 896
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 403 535	38 813 897

Summa anläggningstillgångar

38 403 535

38 813 897

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		273 274	255 388
Övriga fordringar		616	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	21 319	32 343
Summa kortfristiga fordringar		295 209	287 812

Kassa och bank

Kassa och bank		1 417 820	805 299
Summa kassa och bank		1 417 820	805 299
Summa omsättningstillgångar		1 713 029	1 093 111

SUMMA TILLGÅNGAR

40 116 563

39 907 008

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

32 462 206

32 462 206

Fond för yttre underhåll

540 853

405 532

Summa bundet eget kapital

33 003 059

32 867 738

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 137 833

-3 899 110

Årets resultat

203 568

-103 401

Summa fritt eget kapital

-3 934 265

-4 002 512

Summa eget kapital

29 068 794

28 865 226

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

10 600 000

10 600 000

Summa långfristiga skulder

10 600 000

10 600 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

9 806

6 544

Skatteskulder

6 614

3 602

Övriga skulder

13 918

13 919

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

417 431

417 716

Summa kortfristiga skulder

447 769

441 781

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 116 563

39 907 008

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

<u>Typ</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Förbättringsutgifter	10,20,50

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan. Utgifter för tillbyggnad ökar byggnadernas redovisade värde. Samtliga utgifter för ombyggnad, reparation och löpande underhåll kostnadsförs löpande. Anskaffningsvärdet för byggnad, maskiner och inventarier skrivs av linjärt över respektive tillgångs bedömda nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar och skulder är sådana som förfaller inom 1 år. Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska enligt föreningens stadgar göras årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Ianspråkstagande av fonden görs efter beslut av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-1 119 417	-1 119 417
Årsavgifter lokaler	-49 156	-49 156
Elavgifter	-74 735	-76 406
Övriga intäkter	-35 442	-31 479
	-1 278 750	-1 276 458

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
El	101 589	101 420
Fjärrvärme	177 861	180 591
Vatten	16 464	19 571
Sophämtning	12 241	11 054
Fastighetsförsäkring	18 736	18 187
Kabel-TV	6 756	7 381
Städning	28 689	38 252
Reparationer och underhåll	25 580	333 709
	387 916	710 165

Not 4 Administrationskostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	30 000	30 000
Revisionsarvode	16 000	17 125
Övriga kostnader	5 773	26 279
Styrelsearvode	46 500	44 800
Arbetsgivaravgift	13 558	13 266
	111 831	131 470

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 653 688	42 653 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 653 688	42 653 688
Ingående avskrivningar	-3 839 791	-3 429 429
Årets avskrivningar	-410 362	-410 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 250 153	-3 839 791
Utgående redovisat värde	38 403 535	38 813 897
Taxeringsvärden byggnader	16 710 000	14 230 000
Taxeringsvärden mark	40 355 000	30 877 000
	57 065 000	45 107 000
Bokfört värde byggnader	14 523 361	14 933 723
Bokfört värde mark	23 880 174	23 880 174
	38 403 535	38 813 897

Not 6 Anläggningstillgångar

	Anskaff.värde	Ack avskr IB	Avskr 2019	UB bokvärde
Byggnad	11 084 406	-1 515 977	-110 844	9 457 585
Förbättring 2005	114 168	-114 168		
Förbättring 2006	1 207 354	-755 013	-60 638	391 163
Förbättring 2007	2 346 180	-484 880	-46 924	1 814 376
Förbättring 2008	294 808	-60 923	-5 896	227 989
Tegeltak 2011	338 284	-118 398	-16 914	202 972
Fjärrvärme 2012	174 125	-60 942	-8 706	104 477
Fasad, tak, balkong 2013	1 532 619	-459 786	-76 631	996 202
Gården 2014	200 000	-47 500	-10 000	142 500
Säkerhetsdörrar 2015	1 100 000	-165 000	-55 000	880 000
Säkerhetsdörrar 2016	381 570	-57 237	-19 079	305 253
Summa	18 773 514	-3 839 824	-410 632	14 522 517

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 800	81 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 800	81 800
Ingående avskrivningar	-81 800	-81 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 800	-81 800
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	19 039	18 736
Övrigt	2 280	13 607
	21 319	32 343

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
SHB Stadshypotek 650487 0,692% 90 dgr	2 925 000	2 925 000
SHB Stadshypotek 876042 0,695% 90 dgr	2 775 000	2 775 000
SHB Stadshypotek 876040 0,695% 90 dgr	900 000	900 000
SHB Stadshypotek 876039 0,695% 90 dgr	1 500 000	1 500 000
SHB Stadshypotek 650487 0,636% 90 dgr	2 500 000	2 500 000
	10 600 000	10 600 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter samt hyror	321 659	318 303
Upplupna räntekostnader	4 597	5 831
Upplupna kostnader el, värme, vatten mm	36 875	39 282
Reserverat revisionsarvode	10 000	10 000
Styreslearvode	44 300	44 300
	417 431	417 716

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 20200602



Cecilia Hellstadius
Ordförande



Tomas Claesson



Fredrik Osvald



Tom Sterner



Christina Tsiaklides

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-08



Niklas Feiff
Revisor