

Årsredovisning för

Brf Renen

718500-0457

Räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Renen, 718500-0457 får härmed avge årsredovisning för 2017-07-01 - 2018-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Trappstädningen har utförts i egen regi av Tina Zetterberg.

Enklare trädgårdsskötsel samt utvändigt städning har utförts av Samhall AB.

Snöröjningen har skötts av Maskinringen Sörmland.

Vid årets utgång var medlemsantalet 31 stycken fördelade på 29 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadstillägg, vilket innebär att den enskilde medlemmen ej behöver ha detta tillägg i sin hemförsäkring.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Tina Zetterberg
Sekreterare	Peter Möller Mikael Jussila Camilla Ramström

Suppleant	Eva Jansson Liza Peterson till och med 2018-05-31 Maria Larsson
-----------	---

Revisor	LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
---------	--

Valberedning	Clas-Göran Pettersson
--------------	-----------------------

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

Styrelsen har beviljat fem lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit sju protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2017-11-21 samt en extraföreningsstämma 2018-01-30.

Händelser under och efter räkenskapsåret

2018-01-30 godkändes föreningens nya stadgar.

Samtliga termostatventiler och termostatkroppar har bytts i samtliga lägenheter, lokaler, garage och allmänna utrymmen.

Från 1 juli 2017 höjdes månadsavgifterna med 3%, garagehyrorna med 5%, samt p-platser höjs till 90 kr per månad.

Lokalhyrorna höjdes med 5% från 1 oktober 2017.

Radonmätning utfördes under mars-april 2018. Förekomsten av radon i lägenheterna var långt under gränsvärdet.

Takfoten målades sommar 2017.

Golv i samtliga trapphus djup rengjordes och behandlades.

Framtiden

Under verksamhetsåret 2018-2019 kommer

-Avgifterna höjs med 5% från 1 juli 2018.

-Inga större underhållsåtgärder är planerade under verksamhetsåret.

Tidigare års förbättringar/större renoveringar

- 1989** Tilläggsisolerades fasaderna samt kläddes med tegel och samtliga balkonger byttes ut. Samtliga fönster och balkongpartier byttes till 3-glas fönster med utsidan klädd med aluminium. Byte entrépartier till nya av stål.
- 1999** Stambyte kök och badrum samt nya ytskikt i badrum. Montering nya elcentraler med jordfelsbrytare i samtliga lägenheter. Byte hela tegeltaket inklusive ny papp, läkt samt alla plåtdetaljer. Ommålning samtliga trapphus.
- 2007** Samtliga lägenhetsdörrar utbytta till säkerhetsdörrar, samt byte till nytt låssystem.
- 2008** Byte samtliga garageportar.
- 2011** Installation av Fiberkabel i samtliga lägenheter anslutet till Utsikt Nät AB.
- 2013** Besiktning av fastighetens elanläggning.
- 2014** Renovering tvättstugan
Byte kodlås samt tidsstyrning av låsning och ytterbelysning.
- 2016** Fastighetens värmepump har bytts.
- 2017** Byte termostatventiler och termostatkroppar i samtliga lägenheter, lokaler, garage och allmänna utrymmen
Takfoten målades.
Mars-april 2018 utfördes radonmätning.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm Renen 6
Adress:	Vingåkersvägen 3A-C
Byggår:	1955-56
Taxeringsvärde:	9 259 000 kr varav byggnadsvärde 6 951 000 kr
Lägenhetsfördelning:	29 lägenheter samt 3 lokaler i en huskropp
Total boyta:	1 673 m ²
Total lokalyta inkl garage:	223,5 m ²
Fastighetens areal:	1 340 m ²

Lägenhetsfördelning	
1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	11 st
3 rum och kök	12 st
Lokaler	
	4 st
P-anläggning	
P-plats utan el	12 st
Garage	6 st

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	48 625	349 833	1 231 382	-77 199
Resultatdisp. enligt stämma			-77 199	77 199
Fondavsättning enligt stämma		28 000	-28 000	
Årets resultat				-86 366
Vid årets slut	48 625	377 833	1 126 183	-86 366

Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	Belopp i kr 2014/2015
Nettoomsättning	870 968	845 736	843 846	841 146
Resultat efter finansiella poster	-86 366	-77 199	71 592	63 485
Resultat i % av nettoomsättningen	-10	-9	9	8
Soliditet, %	35	36	36	35
Balansomslutning	4 197 415	4 347 714	4 483 962	4 519 026

Nyckeltal i kr/m² (boyta)

Årsavgift	482	468	468	468
Lån	1 537	1 572	1 608	1 643
Elkostnad	15	14	15	16
Värmekostnad	120	123	117	110
Vattenkostnad	58	60	51	45

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	1 126 183
årets resultat	<u>-86 366</u>
Totalt	1 039 817

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens fastighet balanseras i ny räkning	28 000
	<u>1 011 817</u>
Summa	1 039 817

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	870 968	845 736
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		870 968	845 736
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-781 093	-761 759
Personalkostnader	4	-81 511	-69 487
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-50 498	-50 498
Summa rörelsekostnader		-913 102	-881 744
Rörelseresultat		-42 134	-36 008
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		540	653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 772	-41 844
Summa finansiella poster		-44 232	-41 191
Resultat efter finansiella poster		-86 366	-77 199
Bokslutsdispositioner			
Resultat		-86 366	-77 199
Skatt		-	-
Årets resultat		-86 366	-77 199

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 546 480	3 596 978
Summa materiella anläggningstillgångar		3 546 480	3 596 978
Summa anläggningstillgångar		3 546 480	3 596 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	90
Övriga fordringar		5 696	6 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 306	44 750
Summa kortfristiga fordringar		46 002	51 780
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		604 933	698 956
Summa kassa och bank		604 933	698 956
Summa omsättningstillgångar		650 935	750 736
SUMMA TILLGÅNGAR		4 197 415	4 347 714

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 625	48 625
Fond fastighetsunderhåll		377 833	349 833
Summa bundet eget kapital		426 458	398 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 126 183	1 231 382
Årets resultat		-86 366	-77 199
Summa fritt eget kapital		1 039 817	1 154 183
Summa eget kapital		1 466 275	1 552 641
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 512 886	2 571 718
Summa långfristiga skulder		2 512 886	2 571 718
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	58 832	58 832
Leverantörsskulder		32 770	37 976
Skatteskulder		1 122	4 708
Övriga skulder		1 568	1 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	123 962	120 271
Summa kortfristiga skulder		218 254	223 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 197 415	4 347 714

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader sker från och med räkenskapsåret 2014-2015 linjärt med 1% per år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-06-30	2017-06-30
Månadsavgifter	806 420	782 932
Lokalhyror	30 500	30 600
Garagehyror	22 153	21 099
Bilplatshyror utan el	11 880	11 088
Öresutjämning	15	17
	870 968	845 736

Not 3 Driftskostnader

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Hyror p-platser	12 960	12 492
El	24 408	23 391
Värme	201 145	205 797
Vatten och avlopp	96 887	100 886
Renhållning	25 948	27 095
Snöröjning	35 812	23 075
Fastighetsskötsel inhyrd	13 688	18 830
Reparation och underhåll	8 316	28 361
Övriga driftskostnader	745	6 443
Kommunal fastighetsavgift	29 898	29 898
Fastighetsförsäkringspremie	27 895	26 920
Serviceavtal	198	2 375
Gemensam tv-anläggning	9 544	9 492
Planerat underhåll	206 075	128 750
Övriga föreningskostnader	7 823	7 666
Administrationskostnader	62 448	60 630
Extern revisionskostnad	8 719	8 688
Bankkostnader	3 954	3 852
Övriga externa tjänster	4 630	37 118
Summa	781 093	761 759

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Styrelsearvoden	32 375	23 210
Övriga anställda	30 643	30 643
Sociala kostnader	18 493	15 634
	81 511	69 487

Not 5 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 114 849	5 114 849
	5 114 849	5 114 849
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 517 871	-1 467 373
-Årets avskrivning enligt plan	-50 498	-50 498
	-1 568 369	-1 517 871
Redovisat värde vid årets slut	3 546 480	3 596 978
Bokfört värde byggnader	3 481 480	3 531 978
Bokfört värde mark	65 000	65 000
	3 546 480	3 596 978

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2018-06-30	2017-06-30
Swedbank	2019-03-23	1,36%	1 111 444	1 111 444
Swedbank	rörligt	1,19%	318 476	318 476
Swedbank	2019-03-25	2,10%	854 298	888 130
Swedbank	rörligt	1,35%	287 500	312 500
			2 571 718	2 630 550
Varav kortfristig del 1 år			-58 832	-58 832
Kvarstående långfristig del			2 512 886	2 571 718
Summa skulder långfristig del 1-5 år			-235 328	-235 328
Skulder som förfaller senare än fem år			2 277 558	2 336 390

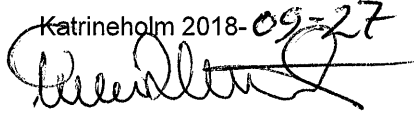
Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 140 000	4 140 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	4 788	9 871
Förutbetalda avgifter/hyresintäkter	63 365	69 273
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 809	33 127
Beräknat arvode revision	8 000	8 000
	123 962	120 271

Underskrifter

Katrineholm 2018-09-27

Tina Zetterberg
Styrelseordförande

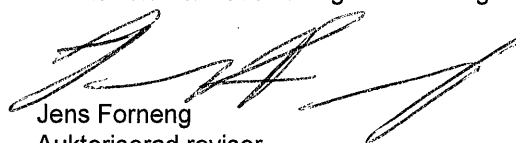

Peter Möller

Mikael Jussila




Camilla Ramström

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/10-2018.
LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB


Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Renen

Org.nr 718500-0457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Renen för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

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 2018-06-30 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 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 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 Renen för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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.

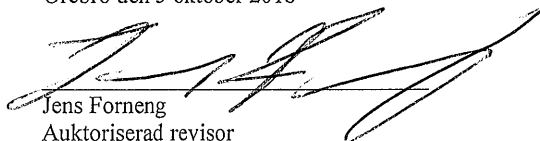
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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.

Örebro den 5 oktober 2018


Jens Forneng
Auktoriserad revisor