

Årsredovisning för

Brf Renen

718500-0457

Räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Renen, 718500-0457 får härmed avge årsredovisning för 2018-07-01 - 2019-06-30.

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. Föreningens säte är i Katrineholm.

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 Adam Dahlgren Maria Larsson
-----------	---

Revisor	LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng
---------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat sju lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit elva protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2018-11-22.



Händelser under räkenskapsåret

Sophus för hushållssoporna har uppförts i samarbete med byggprogrammet vid Katrineholms tekniska College.

Årsavgiften höjdes med 5% 2018-07-01.

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 utbyta 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 värmeväxlare har bytts.
- 2017** Byte termostatventiler och termostatkroppar i samtliga lägenheter, lokaler, garage och allmänna utrymmen
Takfoten målad.
Mars-april 2018 utfördes radonmätning.
- 2018** Radonmätning utförd.
- 2019** Byggnation av sophus.

A

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm Renen 6
Adress:	Vingåkersvägen 3A-C
Byggår:	1955-56
Taxeringsvärde:	10 491 000 kr varav byggnadsvärde 7 763 000 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

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	48 625	377 833	1 126 183	-86 366
Resultatdisp. enligt stämma			-86 366	86 366
Fondavsättning enligt stämma		28 000	-28 000	
Årets resultat				138 556
Vid årets slut	48 625	405 833	1 011 817	138 556

Flerårsöversikt

	<i>2018/2019</i>	<i>2017/2018</i>	<i>2016/2017</i>	<i>Belopp i kr 2015/2016</i>
Nettoomsättning	912 250	870 968	845 736	843 846
Resultat efter finansiella poster	138 556	-86 366	-77 199	71 592
Resultat i % av nettoomsättningen	15	-10	-9	9
Soliditet, %	37	35	36	36
Balansomslutning	4 296 224	4 197 415	4 347 714	4 483 962

Nyckeltal i kr/m² (boyta)

Årsavgift	506	482	468	468
Lån	1 515	1 537	1 572	1 608
Elkostnad	15	15	14	15
Värmekostnad	116	120	123	117
Vattenkostnad	55	58	60	51

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	1 011 817
årets resultat	<u>138 556</u>
Totalt	1 150 373

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens fastighet	31 500
balanseras i ny räkning	<u>1 118 873</u>
Summa	1 150 373

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	912 250	870 968
Övriga rörelseintäkter		2 154	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		914 404	870 968
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-605 776	-781 093
Personalkostnader	4	-79 758	-81 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-50 498	-50 498
Summa rörelsekostnader		-736 032	-913 102
Rörelseresultat		178 372	-42 134
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		953	540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 769	-44 772
Summa finansiella poster		-39 816	-44 232
Resultat efter finansiella poster		138 556	-86 366
Bokslutsdispositioner			
Resultat		138 556	-86 366
Skatt		0	0
Årets resultat		138 556	-86 366

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 495 982	3 546 480
Summa materiella anläggningstillgångar		3 495 982	3 546 480
Summa anläggningstillgångar		3 495 982	3 546 480
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 394	5 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 392	40 306
Summa kortfristiga fordringar		31 786	46 002
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		768 457	604 933
Summa kassa och bank		768 457	604 933
Summa omsättningstillgångar		800 243	650 935
SUMMA TILLGÅNGAR		4 296 225	4 197 415

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 625	48 625
Fond fastighetsunderhåll		405 833	377 833
Summa bundet eget kapital		454 458	426 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 011 817	1 126 183
Årets resultat		138 556	-86 366
Summa fritt eget kapital		1 150 373	1 039 817
Summa eget kapital		1 604 831	1 466 275
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 473 844	2 512 886
Summa långfristiga skulder		2 473 844	2 512 886
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	60 000	58 832
Leverantörsskulder		15 192	32 770
Skatteskulder		3 734	1 122
Övriga skulder		1 568	1 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	137 056	123 962
Summa kortfristiga skulder		217 550	218 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 296 225	4 197 415

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

	2019-06-30	2018-06-30
Månadsavgifter	846 741	806 420
Lokalhyror	31 200	30 500
Garagehyror	22 153	22 153
Bilplatshyror utan el	12 160	11 880
Öresutjämning	-4	15
	912 250	870 968

Not 3 Driftskostnader

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Hyror p-platser	13 752	12 960
El	25 721	24 408
Värme	193 453	201 145
Vatten och avlopp	91 521	96 887
Renhållning	26 288	25 948
Snöröjning	38 274	35 812
Fastighetsskötsel inhyrd	14 099	13 688
Reparation och underhåll	22 261	8 316
Övriga driftskostnader	3 856	745
Kommunal fastighetsavgift	33 874	29 898
Fastighetsförsäkringspremie	29 063	27 895
Serviceavtal	0	198
Gemensam tv-anläggning	9 727	9 544
Planerat underhåll	13 956	206 075
Övriga föreningskostnader	11 324	7 823
Administrationskostnader	66 110	62 448
Extern revisionskostnad	8 875	8 719
Bankkostnader	3 622	3 954
Övriga externa tjänster	0	4 630
Summa	605 776	781 093

AK

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Styrelsearvoden	31 085	32 375
Övriga anställda	30 643	30 643
Sociala kostnader	18 030	18 493
	79 758	81 511

Not 5 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 114 849	5 114 849
	5 114 849	5 114 849
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 568 369	-1 517 871
-Årets avskrivning enligt plan	-50 498	-50 498
	-1 618 867	-1 568 369
Redovisat värde vid årets slut	3 495 982	3 546 480
Bokfört värde byggnader	3 430 982	3 481 480
Bokfört värde mark	65 000	65 000
	3 495 982	3 546 480

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-06-30	2018-06-30
Swedbank	2019-03-23	1,36%	0	1 111 444
Swedbank	Rörligt	1,19%	0	318 476
Swedbank	2019-03-25	2,10%	0	854 298
Swedbank	Rörligt	1,35%	0	287 500
Sörmlands Sparbank	Rörligt	1,40%	1 283 844	0
Sörmlands Sparbank	2021-03-30	1,69%	1 250 000	0
			2 533 844	2 571 718
Varav kortfristig del 1 år			-60 000	-58 832
Kvarstående långfristig del			2 473 844	2 512 886
Summa skulder långfristig del 1-5 år			-240 000	-240 000
Skulder som förfaller senare än fem år			2 233 844	2 272 886

Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
<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

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	10 327	4 788
Förutbetalda avgifter/hyresintäkter	87 753	63 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 976	47 809
Beräknat arvode revision	8 000	8 000
	137 056	123 962

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 2019-07-01 har trappstädningen lagts ut på entreprenad. Entreprenör är Katrineholms Städteknik.

Ny energideklaration skall upprättas, skall utföras vart tionde år.

Den lilla tvättmaskinen i tvättstugan skall bytas ut.

Golvet i tvättstugans torkrum skall renoveras.

Underskrifter

Katrineholm 2019-09-16



Tina Zetterberg
Styrelseordförande



Peter Möller

Mikael Jussila



Camilla Ramström



Min revisionsberättelse har lämnats den 24/9- 2019.
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 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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 revisionsssed 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 misstag.

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 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 revisionsssed 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 Renen för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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 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.

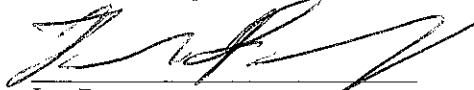
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro den 24 september 2018



Jens Forneng
Auktoriserad revisor