

# Årsredovisning 2019

## BRF RÖNNEN 2 OCH 3 769614-4158

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-05-11.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Rönne 2 och Rönne 3 på adressen Rådmansgatan 25 i Stockholm. Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 4 014 kvm och 6 lokaler om 982 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Vardia Företagsförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Per Berglöf	Ordförande
Lennart Graff	Suppleant
Anders Sondén	Ledamot
Eva Voors	Ledamot
Karl Peter Cappelen Holst	Ledamot
Ludvig Josefsberg	Ledamot
Petter Alvsten	Kassör

#### Valberedning

Elisabet Svedberg och Gunnar Friberg.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av styrelsens ledamöter två i förening

#### Revisorer

Mattias Segerros    Auktoriserad revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden. 

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Gårdsrenovering	Bygg och Miljö Stockholm AB
Energi	Stockholm Exergi AB
Energi	Fortum Ellevio AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Bank	SEB
Avfall	Liselott Löf Miljö och Återvinning AB

### Övrig verksamhetsinformation

#### **1. Allmänt om verksamheten**

Föreningen äger fastigheterna Rönne 2 och 3 i Stockholms kommun. Fastigheterna har adresserna Rådmanngatan 23 och 25. Fastigheterna bebyggdes 1923 respektive 1924.

Gällande besiktning är den statusbesiktning som gjordes den 10 juni 2009 och som framgår av den ekonomiska planen.

Samtliga föreningens 34 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 175 600 tkr varav 61 200 tkr utgör byggnadsvärde.

På föreningens fastighet finns sedan augusti 2015 inga garageplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Gjensidige. Försäkringen omfattar bland annat styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 23 maj 2019. På stämman deltog 34 medlemmar inklusive de som var representerade genom fullmakt. Den kommande föreningsstämman är föreningens elfte ordinarie föreningsstämma.

Revisor har varit den auktoriserade revisorn Mattias Segerros med den auktoriserade revisorn Johan Fransson som suppleant, båda valda vid den ordinarie föreningsstämman 2019.

#### **2. Större underhålls- och investeringsåtgärder efter 2012**

En treårig underhållsplan utarbetades med utgångspunkt från den under 2009 gjorda statusbesiktningen och i det åtgärdsprogram som den tidigare förvaltaren lämnat. Under 2013 genomfördes de i underhållsplanen upptagna arbetena trapphusrenovering i Rönne 3 samt fönsterrenovering i Rönne 2 och 3. Under 2014 reparerades och målades plåttaket samt försågs taken och hängrännorna med elkablar för att förhindra isbildning. Vidare reparerades fasaden mot gården och mot Rådmanngatan. Styrelsen träffade i november 2014 avtal med Gleipnergruppen AB om biträde avseende förprojektering och eventuellt genomförande som föreningen kunde besluta om försäljning och överlåtelse av råvindarna i Rönne 2 och 3. Föreningen beslöt detta vid extra föreningsstämma den 18 februari 2015. I början av sommaren 2015 ingick föreningen avtal med Savana Invest AB om försäljning av råvindarna för ombyggnad till bostadslägenheter. För att möjliggöra detta inrättades under sommaren 2015 förråd i källaren och utrymdes vindarna. Savana tillträdde vindarna den 12 oktober 2015, och nya lägenhetsinnehavare tillträdde de nya lägenheterna i december 2016. Mellanhavandena med Savana är nu slutreglerade med ett mindre belopp reserverat för eventuella garantiarbeten. Efter Savanas betalning 2015 för råvindarna löste föreningen ett lån om 16 750 000 kr. Under hösten 2015 installerades bergvärme. Föreningen har under hösten 2016 samt i början av 2017

renoverat trapphuset i Rådmansgatan 25 samt lagt in mattor i entréhallarna på Rådmansgatan 23 och 25. I början av 2017 renoverades hissorgarna i föreningens hissar samt målning av golv (allmänna utrymmen) i föreningens källare som färdigställdes i början av 2018.

En ny underhållsplan på 60 år beställdes av Nabo i april 2019.

Styrelsen beslutade 2018 att renovera föreningens gård. Anledningen utöver att få en snyggare och mer funktionsduglig gård är att besiktningsföretaget Stridsberg o Wikenstål Konstruktioner AB som anlätades av föreningen sammanfattningsvis konstaterade att gården behöver renoveras p.g.a. fuktproblem i fyllnadsmassor samt bärighetsproblem med det befintliga ytskiktet. Renoveringen startade i januari 2019 och blev klar till juni 2019 till en kostnad av 3 750 371 kr som är ett högre belopp än ursprungligt budgeterat belopp om ca 3 200 000 kr beroende på ett väsentligt större antal dolda lanterniner (21 st jämfört med beräknade 6 st) som måste åtgärdas. Föreningen upptog för ändamålet ett extra lån hos SEB på 4 MSEK för att hantera kapitaltillskottet skattemässigt korrekt. Sista amorteringen av lånet gjorde i den 2 januari 2020.

I maj 2019 underhållsspolades alla avlopp i föreningens fastigheter inklusive avlopp i lägenheterna.

### 3. Ekonomi

Föreningens lån uppgår till 16 750 tkr (utöver ovan nämnt extra lån som amorterades klart i januari 2020) fördelade enligt nedanstående uppställning.

Lån 1. 1 000 000 kr 3 månader Räkna f.n. 0,66 %

Lån 2. 8 250 000 kr Rörligt Räkna f.n. 0,66 %

Lån 3. 7 500 000 kr Bundet 5 år Räkna f.n. 1,02 %

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till cirka 352 kr per kvm. Föreningens belåning per m<sup>2</sup> uppgår till 4 173 kr/m<sup>2</sup>.

Som framgår av den ekonomiska redovisningen så är årets resultat negativt minus 1 954 tkr vilket huvudsakligen är att hänföra till renoveringen av gården. Av den totala kostnaden för gårdsrenoveringen om 3 750 371 kr har, efter förslag från vår ekonomiska förvaltare Nabo, 1 877 009 kr aktiverats och skrivs av med 3,3 % per år och resterande 1 877 362 kr bokförts som en kostnad i årets resultaträkning. Som framgår ovan så har föreningen bekostat hela renoveringen av egna medel.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av gården som redogjorts för ovan. I april 2019 redovisades OVK rapporten från OVK besiktningen. Åtgärdsarbetena har pågått i långsamt tempo under 2019 p.g.a. av kapacitetsproblem hos ventilationsfirman. Från och med oktober höjdes hyrorna för flertalet av lokalhyresgästerna med ca 15 % i enlighet med tidigare aviseringar om villkorsändring.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 65 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 134 208	3 043 705	3 157 331	3 046 250
Resultat efter fin. poster	-1 953 918	-44 374	19 116	442 674
Soliditet, %	86	87	87	87
Yttre fond	781 011	711 412	1 002 930	643 620
Taxeringsvärde	175 600 000	126 000 000	126 000 000	126 000 000
Bostadsyta, kvm	4 014	4 014	4 014	4 014
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	352	352	368	362
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 173	4 173	4 173	4 173
Belåningsgrad, %	12,35	12,27	12,20	12,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	112 848 402	-	-	112 848 402
Upplåtelseavgifter	8 678 728	-	-	8 678 728
Fond, yttre underhåll	711 412	-	69 599	781 011
Balanserat resultat	424 129	-44 374	-69 599	310 156
Årets resultat	-44 374	44 374	-1 953 918	-1 953 918
<b>Eget kapital</b>	<b>122 618 297</b>	<b>0</b>	<b>-1 953 918</b>	<b>120 664 379</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	310 156
Årets resultat	-1 953 918
<b>Totalt</b>	<b>-1 643 762</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	526 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-781 011
Balanseras i ny räkning	-1 389 551
	<b>-1 643 762</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 134 208	3 043 700
Rörelseintäkter		3 749	56 913
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 137 957</b>	<b>3 100 614</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-3 859 487	-1 804 212
Övriga externa kostnader	8	-229 128	-368 631
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-808 034	-756 432
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 896 650</b>	<b>-2 929 275</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 758 692</b>	<b>171 339</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	77
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-195 226	-215 790
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 226</b>	<b>-215 713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 953 918</b>	<b>-44 374</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 953 918</b>	<b>-44 374</b>

## Balansräkning

Not      2019-12-31      2018-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	135 587 428	134 451 425
Maskiner och inventarier	11	1 976 513	2 047 541
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>137 563 941</b>	<b>136 498 966</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 563 941</b>	<b>136 498 966</b>

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		21 668	31 966
Övriga fordringar	12	32 518	7 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	112 624	75 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>166 810</b>	<b>115 384</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		1 950 986	3 695 339
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 950 986</b>	<b>3 695 339</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 117 796</b>	<b>3 810 723</b>

<b>Summa tillgångar</b>		<b>139 681 737</b>	<b>140 309 689</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		121 527 130	121 527 130
Fond för yttre underhåll		781 011	711 412
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>122 308 141</b>	<b>122 238 542</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		310 156	424 129
Årets resultat		-1 953 918	-44 374
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 643 762</b>	<b>379 755</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>120 664 379</b>	<b>122 618 297</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	16 750 000	16 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 750 000</b>	<b>16 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 348 894	173 308
Skatteskulder		64 354	0
Övriga kortfristiga skulder		281 837	223 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	572 274	544 543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 267 359</b>	<b>941 392</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>139 681 737</b>	<b>140 309 689</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Rönne 2 och 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-3,33 %
Maskiner och inventarier	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.


#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder. 

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Deb. fastighetsskatt, moms	263 968	264 353
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-3 289	-4 125
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-35 829	-11 943
Hysesintäkter lokaler, moms	1 497 714	1 367 376
Hysesintäkter, lokaler	0	4 125
Pantförskrivningsavgift	0	5 460
Årsavgifter, bostäder	1 411 644	1 411 644
Öres- och kronutjämnin	-6	4
Överlåtelseavgift	0	6 810
Övriga intäkter, moms	0	53 640
Övriga rörelseintäkter	3 755	3 269
<b>Summa</b>	<b>3 137 957</b>	<b>3 100 614</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktningkostnader	9 044	0
Fastighetsskötsel	64 186	66 615
Fastskötsel/teknisk förv extra	0	16 474
Hiss serviceavtal	12 028	15 755
Larm och bevakning	24 753	598
Service värmeanläggning	14 345	0
Snöskottning	8 000	3 348
Städning	54 175	62 057
Trädgård och blommor	13 826	2 853
Ventilationskontroll OVK	150 357	0
Övriga köpta tjänster	10 737	0
Övriga serviceavtal	11 900	24 341
<b>Summa</b>	<b>373 350</b>	<b>192 040</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsskador	21 038	0
Reparationer	381 514	282 990
<b>Summa</b>	<b>402 552</b>	<b>282 990</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gårdsrenovering	1 877 362	0
Vattenskada	0	0
Övrigt	0	308 401
<b>Summa</b>	<b>1 877 362</b>	<b>308 401</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	296 318	267 841
Grovsopor, tidningar	80 532	69 398
Sophämtning	37 910	41 603
Uppvärmning	284 908	207 073
Vatten	73 303	67 963
<b>Summa</b>	<b>772 970</b>	<b>653 879</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	83 061	3 387
Fastighetsförsäkringar	75 492	67 546
Fastighetsskatt	242 818	94 897
Kabel-TV	31 882	105 139
Självrisker	0	91 000
Övrigt	0	4 934
<b>Summa</b>	<b>433 253</b>	<b>366 902</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	45 913	83 547
Bankkostnader	5 921	5 116
Datakommunikation	0	5 350
Extradebitering förvaltn.	88 348	0
Förbrukningsinventarier	0	41 527
Förbrukningsmaterial	0	3 662
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	6 353
Förvaltningskostnader	0	997
Konsultkostnader	8 600	153 038
Kontorsmaterial	0	439
Postbefordran	1 030	0
Revisionsarvoden	25 017	35 916
Serv.avg branschorg.	6 684	0
Styr.möte/stämma/städdag	37 799	21 000
Tele och post	0	1 532
Telekommunikation	1 137	0
Övr förvaltningskostnader	2 722	10 155
Övriga externa kostnader	5 957	0
<b>Summa</b>	<b>229 128</b>	<b>368 631</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dröjsmålsränta	111	0
Kostn.ränta, skatt	73	190
Räntekostnader	-25	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	195 067	215 600
<b>Summa</b>	<b>195 226</b>	<b>215 790</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	139 168 081	139 168 081
Årets inköp	1 873 009	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>141 041 090</b>	<b>139 168 081</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 716 656	-3 981 548
Årets avskrivning	-737 006	-735 108
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 453 662</b>	<b>-4 716 656</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>135 587 428</b>	<b>134 451 425</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 458 297</i>	<i>75 458 297</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	61 200 000	48 400 000
Taxeringsvärde mark	114 400 000	77 600 000
<b>Summa</b>	<b>175 600 000</b>	<b>126 000 000</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 132 845	2 132 845
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 132 845</b>	<b>2 132 845</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-85 304	-63 980
Avskrivningar	-71 028	-21 324
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-156 332</b>	<b>-85 304</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 976 513</b>	<b>2 047 541</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordringar	0	7 017
Skattekonto	32 518	911
<b>Summa</b>	<b>32 518</b>	<b>7 928</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	295	0
Försäkringspremier	48 295	0
Förutbet försäkr premier	0	40 992
Förvaltning	11 159	0
Kabel-TV	27 582	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 293	34 498
<b>Summa</b>	<b>112 624</b>	<b>75 490</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SEB	2019-12-28	1,60 %	7 500 000	7 500 000
SEB	2019-06-28	0,63 %	8 250 000	8 250 000
SEB	2019-06-18	0,61 %	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>16 750 000</b>	<b>16 750 000</b>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	25 000	24 000
El	28 850	35 000
Förskott momsfrött	7 416	36 093
Förutbetalda avgifter/hyror	477 449	400 588
Städning	0	4 322
Uppkost räntor	-8 775	0
Uppvärmning	27 132	18 000
Utgiftsräntor	0	4 218
Vatten	12 981	13 000
Övriga uppl kostn	0	9 322
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 221	0
<b>Summa</b>	<b>572 274</b>	<b>544 543</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	33 500 000	33 500 000
<b>Summa</b>	<b>33 500 000</b>	<b>33 500 000</b>

### Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Den nya underhållsplan på 60 år som beställdes i maj 2019 redovisades i januari 2020. Den utvisade att föreningens fastigheter är i synnerligen gott skick och att några större investeringsbehov inte finns förrän omkring 2040. Den ekonomiska analysen gav också stöd för en avgiftssänkning vilket styrelsen beslutade om att genomföra med en sänkning med 10 % från och med den 1 april 2020. I januari redovisades också den nya energideklarationen för fastigheterna. Enligt den nya deklARATIONEN är fastigheterna nu placerade i D-gruppen.

## Underskrifter

Stockholm 2020 - 05 - 06

Ort och datum



Per Berglöf  
Ordförande



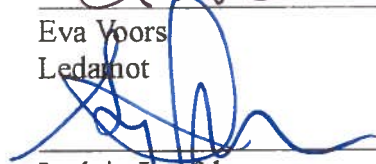
Anders Sonden  
Ledamot



Eva Voors  
Ledamot



Karl Peter Cappelen Holst  
Ledamot



Ludvig Josefsberg  
Ledamot



Petter Alvsten  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 14



Mattias Segerros  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Rönnen 2 och 3

Org.nr 769614-4158

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rönnen 2 och 3 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 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. Risker 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 2 och 3 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 *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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2020-05-14



---

Mattias Segerros  
Auktoriserad revisor