

Årsredovisning
för
Brf Renstiernas Gata 27

769615-8406

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Renstiernas Gata 27, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Brf Renstiernas gata 27 träffade 2010-06-29 ett köpeavtal med AB Familjebostäder avseende fastigheten Pahl 6 i Stockholm och äger sedan detta datum denna fastighet.

Föreningens adress är:
Brf Renstiernas gata 27
Entréplanet
Renstiernas gata 27
11631 Stockholm

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Renstiernas gata 27 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pahl 6	2010	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt och 3 bostadslägenheter med hyresrätt. Föreningen hyr ut två butiker med hyresrätt, en till COOP och en till Italspain Delikatesser AB på gatuplanet samt två kontorsytor på plan 1 till Magelungen AB samt teknikutrymmen till Telia Sverige AB samt STOKAB.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
22	1	6	10	2

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontrakt löper till
Magelungen	376	2023-09-30
Magelungen	372	2024-07-31
Italspain Delikatesser (ost och vin)	164	2024-09-30
Coop	520	2024-05-31
AB Stokab	25	2034-09-30
Telia Sverige AB		2023-09-30

Garage med 19 parkeringsplatser finns och hanteras av föreningen. För medlemmar som önskar hyra garageplats finns särskild kölista, det står förnärvarande 4 medlemmar i kö.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningen betraktas av Skatteverket som en s.k. "oäkta" bostadsrättsförening. Föreningen bevakar hur rättsläget utvecklas, och utarbetar genom juridiskt ombud olika strategier för att bli en äkta förening.

Avtal

- Kameral förvaltning - Botema Fastighets AB
- Teknisk förvaltning - Alexander Peterstad
- Trappstädning - ABSS
- Entrémattor - Berendsen Textil Service AB
- Fjärrvärme - EXERGI
- Drift och underhåll av hiss - Stockholm Hiss och Elteknik AB
- Borttransport av grovsopor, papper mm - Veolia Recycling Solution Sweden
- Hushållssopor - Stockholm Avfall AB
- Elleverans - Elevio samt Fortum
- Vatten och avlopp - Stockholm Vatten AB
- Bredband och TV - Telia Sverige AB samt AB Stokab & Comhem AB
- Beredskap & jouravtal - Securitas Sverige AB
- Besiktningar - Dekra Industrial AB
- Tvättstuga maskiner - Söderkyl AB
- Klotterborttagning - Color off i Stockholm AB
- Låssystem - Låsmakarna i Stockholm AB
- Snöskottning tak - Byggunderhåll Produktion i Haninge AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vindskonverteringen

Föreningen har under början av året anlitat Toofab för projektledning av konsulter för genomförande av takrenovering, utbyte av installationer och vindskonvertering. Under försommaren framkom allt tydligare att Toofab tyvärr inte skötte sitt uppdrag på ett tillfredställande och godtagbart sätt. Under sommaren avhandlades ett antal möten med dem där vi senare under hösten kom fram till att vårt samarbete med dem skall upphöra. Styrelsen har därefter själva tillsammans med arkitekten Fredrik Sillrén omformat bygglovshandlingarna så sökt byggnadslov för vindskonverteringen kunde erhållas. Under våren 2021 planeras nytt projektledningsföretag (Projektledare) att upphandlas. Dessa arbeten kommer som tidigare informerats om att innebära att nuvarande vindsförråd flyttas ned till källaren, ny hiss, ommålning trapphus och att ventilationssystemet uppgraderas samt ny värmeundercentral. Renoveringsarbetena förväntas komma igång under 2021.

Energieffektivisering, fastighetselcentral och större reparationer

Utredning och förprojektering av ny ventilationsanläggningen med värmeåtervinning är genomförd. Arbetet med utbyte och installation av ny ventilationsanläggning med värmeåtervinning kan dock inte starta innan beslut och upphandling av vindsombyggnaden kan göras. Fastighetselcentralens utbyte kommer att genomföras i samband med ombyggnad och tillskapandet av nya förråd i källaren.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av föreningens medlemslägenheter har sex överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 och 56 vid dess slut.

Under 2020 har styrelsen medgivit två andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke för andrahandsupplåtelse medges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden, i föreningen maximalt 6+6 månader.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Adam Fischer	Ledamot	ordförande
Hans Peterstad	Ledamot	kassör
Thina Thudin	Ledamot	sekreterare
Olov Carlander	Ledamot	
Lena Malmström	Suppleant	
Alexander Kvist	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2020 valdes Anna Lääkkö och Maria Winterstrid att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningen har den 31 dec 2020 lån på sammanlagt 57,5 mkr (57,7 mkr 31 jan 2019). Vi har samtidigt en kassa på 11,2 mkr (11,1 mkr 1 jan 2020). Föreningens kassa är till så stor del som möjligt (9,1mkr) placerad på SBAB kapitalsparkonto som givit oss en ränta på drygt 27 tkr på insatt kapital. Styrelsen har valt att inte amortera ned några ytterligare lån förutom den generella amorteringen som i år uppgår till 221 tkr totalt. Då en stor del av kapitalet behövs för den planerade konverteringen av vinden till bostad samt genomförande av det planerade underhållet som omfattar bland annat nytt tak, ny ventilationsanläggning, ny fastighetselscentral, ny hiss, nya källarförråd samt renovering av trapphus och källare. Lånen kommer som tidigare meddelats att amorteras ned när resultatet av försäljningen av vindslägenhet är känt. Samtliga låns räntebindingstider är 3 månader, har rörlig ränta samt 1 års villkorsändringperiod med olika förfalldatum. Lånens genomsnittliga ränta var vid årsskiftet 0,78 % (fg år 0,93 %). Årets resultat före skatt uppgår till 82 tkr kronor och vi har ett kassaflödet på knappt 800 tkr. Månadsavgiften för medlemmar bedöms fortfarande vara oförändrad på 0 kr. Givet det fortsatt låga ränteläget bedömer vi att resultatet kommer att vara positivt även nästa år och med stor sannolikhet även de närmaste åren.

Årsavgifter

Ingen avgift erlägges.

Lån

Föreningen har 6 lån hos SBAB om 57 477 858 kr. Räntevillkor och bindingstider framgår av not 11.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 429 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För lokaler betalas en statlig fastighetsskatt med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 953	3 932	3 782	3 994	4 225
Resultat efter finansiella poster	82	942	530	1 007	970
Soliditet (%)	53,2	53,6	53,0	53,5	52,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	0	0	0	120	240
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	25 683	25 781	25 872	25 957	27 629
Lån/kvm total uthyrningsbar yta (kr)	14 852	14 909	14 962	15 011	15 978
Ränta/kvm bostadsrättsyta (kr)	229	243	303	416	519
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	162	104	108	102	106

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 085 899	6 636 635	5 615 000	-7 412 214	665 961	69 591 281
Disp av föreg års resultat				665 961	-665 961	0
Förändring under året					-642 515	-642 515
Belopp vid årets utgång	64 085 899	6 636 635	5 615 000	-6 746 253	-642 515	68 948 766

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 746 254
Avsättning till yttre UH-fond	-710 000
årets förlust	-642 515
	-8 098 769
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 098 769
	-8 098 769

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 953 334	3 932 088
Övriga rörelseintäkter	3	353 290	324 989
Summa rörelseintäkter		4 306 624	4 257 077
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 621 320	-793 873
Driftskostnader	5	-794 793	-724 794
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-369 627	-367 882
Personalkostnader	7	-198 557	-183 626
Avskrivningar	8	-720 588	-720 588
Summa rörelsekostnader		-3 704 885	-2 790 763
Rörelseresultat		601 739	1 466 314
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	12 946
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 151	6 279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 604	-543 857
Summa finansiella poster		-519 453	-524 632
Resultat efter finansiella poster		82 286	941 682
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	-724 800	-275 721
Årets resultat		-642 514	665 961

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	116 759 475	117 480 063
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		656 420	241 959
Summa materiella anläggningstillgångar		117 415 895	117 722 022
Summa anläggningstillgångar		117 415 895	117 722 022
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 664	613 190
Övriga fordringar		290 685	258 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		724 108	54 712
Summa kortfristiga fordringar		1 098 457	926 832
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 189 564	11 141 821
Summa kassa och bank		11 189 564	11 141 821
Summa omsättningstillgångar		12 288 021	12 068 653
SUMMA TILLGÅNGAR		129 703 916	129 790 675

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 722 534	70 722 534
Fond för yttre underhåll		5 615 000	5 615 000
Summa bundet eget kapital		76 337 534	76 337 534
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 746 254	-7 412 215
Årets resultat		-642 515	665 960
Summa ansamlad förlust		-7 388 769	-6 746 255
Summa eget kapital		68 948 765	69 591 279
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	57 257 150	57 477 858
Summa långfristiga skulder		57 257 150	57 477 858
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	220 708	220 708
Leverantörsskulder		803 746	462 889
Skatteskulder		1 591 846	803 274
Övriga skulder		128 281	26 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		753 420	1 207 729
Summa kortfristiga skulder		3 498 001	2 721 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 703 916	129 790 675

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 K2.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna enligt underhållsplanen.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Stam- och fönsterbyte	50

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader..

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	0	0
Hyror bostäder	165 734	177 318
Hyror lokaler	3 500 800	3 452 520
Hyror parkering	286 500	302 250
	3 953 034	3 932 088

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättnings-/överlåtelseavgift	4 487	10 875
Andrahandsuthyrningsavgift	10 612	11 625
Utdelning Brandkontoret	271 260	245 984
Övriga ersättningar och intäkter	66 931	4 895
Ersättning försäkring	0	51 591
	353 590	324 970

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	-1 109 619	-156 537
Investering huskropp	0	-154 498
Övriga fastighetskostnader	-33 088	-7 438
Fastighetsförsäkring	-44 024	-42 943
Fastighetsskatt	-434 589	-432 457
	-1 621 320	-793 873

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-27 817	-27 109
El	-81 126	-95 549
Värme	-385 734	-401 861
Vatten och Avlopp	-70 254	-57 260
Sophämtning	-35 210	-77 137
Källsortering	-50 900	0
Hisservice	-11 968	-4 769
Entrémattor	-7 467	-6 927
Kabel-tv	-9 724	-50 829
Bredband	-111 092	0
Snöröjning	-3 500	-3 353
	-794 792	-724 794

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-28 659	-19 400
Konsultarvoden	-56 205	-17 630
Advokatkostnader	-192 817	-227 801
Ekonomisk förvaltning	-81 761	-95 198
Möteskostnader	-1 891	0
Avgifter bank	-3 110	-2 891
Föreningsavgifter	-5 184	-4 962
	-369 627	-367 882

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	-100 000	-80 000
Lön fastighetskötare	-54 000	-54 000
Sociala kostnader	-44 557	-42 099
Trivselkostnader	0	-7 527
	-198 557	-183 626

Not 8 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-587 131	-587 131
Ombyggnad	-133 457	-133 457
	-720 588	-720 588

Not 9 Skatt på årets resultat

Skatteverket har genom omprövningsbeslut ändrat föreningens beskattning för beskattningsåret 2018. Omräkning med anledning av detta beslut resulterar i en ökad skattekostnad på 724 800 kr, vilket belastar årets resultat.

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	111 044 370	111 044 370
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	111 044 370	111 044 370
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 164 876	-5 577 745
Årets avskrivningar enligt plan	-587 131	-587 131
Utgående avskrivning enligt plan	-6 752 007	-6 164 876
Planenligt restvärde vid årets slut	104 292 363	104 879 494
Taxeringsvärde		
Byggnad	46 600 000	46 600 000
Mark	71 000 000	71 000 000
	117 600 000	117 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	37 600 000	37 600 000
	117 600 000	117 600 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	13 345 695	13 345 695
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	13 345 695	13 345 695
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-762 211	-628 754
Årets avskrivningar enligt plan	-703 503	-703 503
Utgående avskrivning enligt plan	-1 465 714	-1 332 257
Planenligt restvärde vid årets slut	11 879 981	12 013 438
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	104 879 494	105 466 625
Ombyggnad	11 879 981	12 013 438
	116 759 475	117 480 063

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,89	2021-05-14	17 660 763	17 746 934
SBAB	0,71	2021-06-17	7 795 776	7 795 776
SBAB	0,74	2021-01-21	12 748 068	12 810 277
SBAB	0,71	2021-02-24	5 042 932	5 072 144
SBAB	0,71	2021-06-17	5 400 000	5 400 000
SBAB	0,74	2021-01-21	8 830 319	8 873 435
			57 477 858	57 698 566
Kortfristig del av långfristig skuld			220 708	220 708

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	62 000 000 62 000 000	62 000 000 62 000 000
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Not 13 **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut** Pandemins har påverkat ombyggnadsprojektets start som förskjutits framåt under året 2021 samt vi har glädjande nog fortfarande inga hyresförluster gällande våra hyreslokaler. Pandemins effekter bevakas noga av styrelsen.

Underskrifter

Stockholm datum enligt signaturblad

Adam Fischer
Ordförande

Hans Peterstad

Thina Thudin

Olov Carlander

Min revisionsberättelse enligt signaturblad

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Renstiernas Gata 27

Org.nr 769615-8406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Renstiernas Gata 27 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 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 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.

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 Renstiernas Gata 27 för räkenskapsåret 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 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 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt signaturblad

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OLOV CARLANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19580304xxxx

IP: 81.228.xxx.xxx

2021-05-21 12:07:33Z



Adam Fischer

Styrelseledamot

Serienummer: 19720831xxxx

IP: 217.13.xxx.xxx

2021-05-21 13:23:42Z



Hans Arthur Peterstad

Styrelseledamot

Serienummer: 19581223xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2021-05-23 08:18:55Z



Thina Karin Thudin

Styrelseledamot

Serienummer: 19651112xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2021-05-23 18:01:18Z



FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2021-05-23 18:10:45Z



Penneo dokumentnyckel: IV5DF-V7HTZ-1UMGX-W400B-10VLZ-ZEXLY

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>