

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Runby-Ingrid

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelsen får även omfatta mark som tillhör föreningen som komplement, till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Berg	Ledamot
Mathias Engdahl	Ledamot
Ibrahim Qazzaz	Ledamot
Vladimir Sherin	Ledamot
Julija Stoskute	Ledamot
Andreas Säter	Ledamot

Bülent Curku	Suppleant
Terese Rönn	Suppleant
Emre Sarinalbant	Suppleant
Simon Swartling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 23 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Emma Rydgren

Karin Säfström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÖVRA RUNBY 2:181	2014	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.

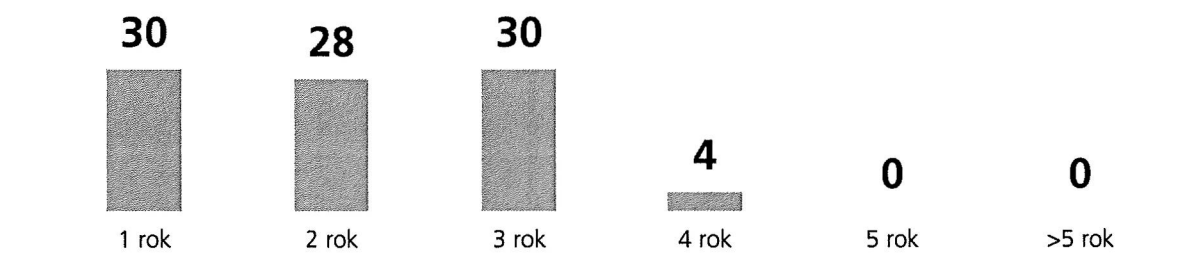
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 077 m², varav 4 725 m² utgör lägenhetsyta och 352 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 24 lägenheter och 16 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	70 m ²	Tills vidare
Enklare Vardag hemtjänst	119 m ²	Tills vidare
Förråd	9 m ²	Tills vidare
Lager / Kontor	28 m ²	Tills vidare
Förråd	7 m ²	
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	5 m ²	Tills vidare
Förråd	28 m ²	Tills vidare
Förråd	7 m ²	Tills vidare
Förråd	7 m ²	Tills vidare
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	6 m ²	Tills vidare
Förråd	6 m ²	Tills vidare
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	16 m ²	Tills vidare
Förråd	14 m ²	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	En av de två tvättstugorna i tvätthuset nyttjas, i enlighet med köpeavtalet, av Väsbyhem.
Återvinningsrum, för närvarande 1 stycken	Återvinningsrummet tar även emot elektronik, batterier, lysrör, wolfram- och ledlampor.
Styrelserummet	I källarvåningen, mellan F och G, finns ett arbetsrum för styrelsen.
Cykel och barnvagnsrum, 3 st	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av undercentral	2018	Detta inkluderar installation av bergvärme.
Ommålning garageportar	2018	De gamla garageportarna målades om samt försågs med nya skyddsplåtar.
OVK	2018 - 2019	Obligatorisk VentilationsKontroll
Planerat underhåll	År	Kommentar
Satsning på utomhusmiljön	2018 - 2021	Helhetsgrepp för trivsel.
Renovering räcken ledstänger och murar	2019	Allt plåt och stål samt stenmurar och betongtrappor såväl som betongmurar behöver rengöras och i tillämpliga fall målas respektive lagas
Skaldörrar renoveras	2019	Källardörrar av plåt målas, entrédörrar inklusive bakdörrar renoveras.
Målning av plåttak på uthus	2019	Alla uthus har plåttak och de behöver målas för att skyddas
Målning av tvättstugan	2019	
Parkeringsområdet	2019 - 2021	Upprustning av parkeringsområdet.
Trapphus	2020	Uppfräschning av trapphusens väggar, golv och tak.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Renew Service AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hushållsel mm	Eon
Avtalskonsult	Boptimera
Källsortering	Stena Recycling
Hushållsavfall	Suez
Hemsidan	Reduca

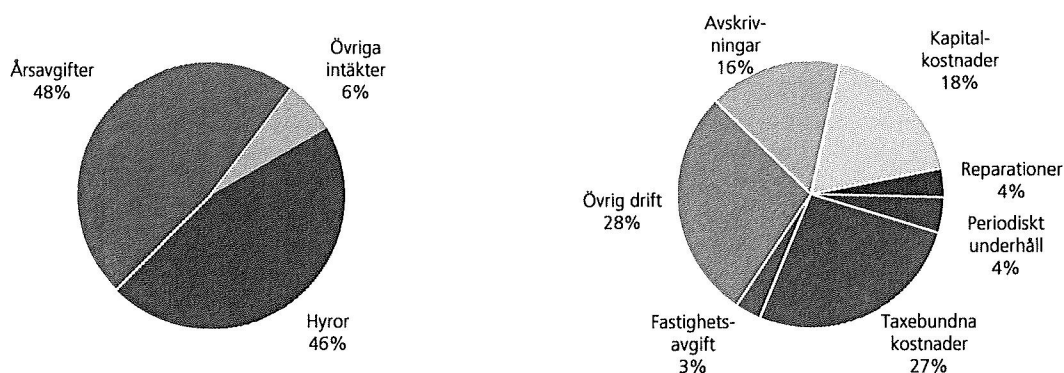
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 5 %.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 509 911	11 141 524
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 203 061	4 098 392
Finansiella intäkter	4 196	7 136
Minskning kortfristiga fordringar	0	56 368
Medlemsinsatser	0	3 505 000
Ökning av långfristiga skulder	2 458 332	0
Ökning av kortfristiga skulder	369 961	0
	7 035 551	7 666 896
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 861 882	11 560 521
Finansiella kostnader	806 528	843 106
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 749 714	0
Ökning av kortfristiga fordringar	63 148	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	894 882
	7 481 272	13 298 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 064 190	5 509 911
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-445 721	-5 631 613

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har monterat brandsläckare och brandvarnare i alla trapphus. Samtidigt har vi också förbättrat skyltning för nödutgång i vår källare och även där monterat brandvarnare. Detta är en del i vårt systematiska brandskydds arbete som påbörjades året innan. Detta arbete innebär också att brandskyddsronder utförs flera gånger per år.

Under året så avskaffade vi den individuella mätningen av varmvatten. Varmvattenkostnader betalas nu istället utifrån andelstal som en fast avgift på månadsavin. Detta genomfördes som en kostnadsbesparing då systemet var ganska dyrt i drift.

Vi har under hösten bytt ut vår värmeväxlare för fjärrvärmesystemet. I samband med det investerade vi även i ett kompletterande bergvärmesystem. Bergvärmesystemet kommer huvudsakligen att vara igång på vinterhalvåret. Detta har, förutom positiv effekt på vår miljöpåverkan också, fördelen att det dra ner den totala kostnaden för uppvärmning av fastigheten.

Vi har under senare delen av året även upphandlat en ny leverantör för teknisk drift. Mycket av de uppdrag som tidigare sköttes av Fenix Facility AB sköts från och med årsskiftet 2018/2019 att skötas av Renew service AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelser under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	648	628	610	588
Hyror/m ² hyresrättsyta	883	864	912	974
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 867	17 075	17 075	17 075
Elkostnad/m ² totalyta	25	24	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	144	141	187	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	35	36	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	159	166	163	174
Soliditet (%)	44	46	48	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-169	-9 006	-5 409	-545
Nettoomsättning (tkr)	4 192	4 085	4 129	3 940

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 725 m² bostäder och 352 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	57 774 050	0	0	57 774 050
Upplåtelseavgifter	3 206 807	0	0	3 206 807
Fond för yttre underhåll	47 964	47 964	-47 964	47 964
S:a bundet eget kapital	61 028 821	47 964	-47 964	61 028 821
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 935 331	-47 964	-8 957 874	-5 929 493
Årets resultat	-168 892	-168 892	9 005 838	-9 005 838
S:a ansamlad förlust	-15 104 223	-216 856	47 964	-14 935 331
S:a eget kapital	45 924 598	-168 892	0	46 093 490

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-168 892
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 887 367
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 964
summa balanserat resultat	-15 104 223

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	47 964
att i ny räkning överförs	-15 056 259

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 191 829	4 084 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 232	13 756
Summa rörelseintäkter		4 203 061	4 098 392
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 482 855	-11 040 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 660	-398 147
Personalkostnader	Not 6	-122 367	-122 220
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-707 739	-707 739
Summa rörelsekostnader		-3 569 621	-12 268 260
RÖRELSERESULTAT		633 441	-8 169 868
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 196	7 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-806 528	-843 106
Summa finansiella poster		-802 332	-835 970
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-168 892	-9 005 838
ÅRETS RESULTAT		-168 892	-9 005 838

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	98 079 017	95 037 042
Summa materiella anläggningstillgångar		98 079 017	95 037 042
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 079 017	95 037 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		153 258	99 204
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 000 798	2 440 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	4 046	0
Summa kortfristiga fordringar		1 158 102	2 539 345
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 194 063	3 195 393
Summa kassa och bank		4 194 063	3 195 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 352 165	5 734 738
SUMMA TILLGÅNGAR		103 431 181	100 771 780

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 980 857	60 980 857
Fond för yttre underhåll	Not 11	47 964	47 964
Summa bundet eget kapital		61 028 821	61 028 821
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 935 331	-5 929 493
Årets resultat		-168 892	-9 005 838
Summa fritt eget kapital		-15 104 223	-14 935 331
SUMMA EGET KAPITAL		45 924 598	46 093 490
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	55 374 996	53 000 000
Summa långfristiga skulder		55 374 996	53 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	83 336	0
Leverantörsskulder		714 893	164 147
Skatteskulder		267 264	260 916
Övriga skulder		711 693	896 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	354 401	356 612
Summa kortfristiga skulder		2 131 587	1 678 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 431 181	100 771 780

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	89 år	89 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 010 187	1 948 072
Hyror bostäder	1 513 557	1 499 544
Hyror lokaler momspliktiga	209 969	85 544
Hyror lokaler	18 000	119 776
Hyror parkering moms	5 760	5 760
Hyror garage moms	0	1 860
Hyror parkering	73 400	77 904
Hyror garage	66 340	64 976
Hyror förråd	37 741	38 754
Bredbandsintäkter	213 864	211 470
Hysesrabatt	-24 948	-27 842
Varmvattenintäkter	67 801	58 782
Öresutjämning	159	36
	4 191 829	4 084 637

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	11 232	13 756
	11 232	13 756

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	141 354	98 366
	Fastighetsskötsel beställning	52 067	152 115
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 559	43 930
	Snöröjning/sandning	80 607	66 733
	Städning entreprenad	77 188	75 016
	Städning enligt beställning	6 352	2 520
	Bevakning	3 761	10 968
	Gemensamma utrymmen	4 008	10 139
	Gård	5 193	39 350
	Serviceavtal	43 267	40 656
	Förbrukningsmateriel	2 267	3 621
	Brandskydd	100 826	0
		531 447	543 413
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	20 527	0
	Lokaler	0	3 275
	Gemensamma utrymmen	0	4 954
	Tvättstuga	5 344	13 656
	Källare	4 330	0
	Entré/trapphus	0	10 550
	Lås	16 050	6 143
	Installationer	14 884	0
	VVS	1 875	9 732
	Värmeanläggning/undercentral	7 171	0
	Elinstallationer	14 526	7 180
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 318	27 303
	Bredband	0	1 875
	Mark/gård/utemiljö	43 955	16 036
	Skador/klotter/skadegörelse	3 780	5 105
		152 758	105 809
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	73 548
	Ventilation	74 581	0
	Fasad	0	8 663 433
	Garage/parkering	111 530	0
		186 111	8 736 981
	Taxebundna kostnader		
	El	125 518	123 347
	Värme	731 186	717 338
	Vatten	173 207	178 050
	Sophämtning/renhållning	134 170	164 801
		1 164 082	1 183 536
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 474	85 071
	Kabel-TV	27 483	57 425
	Bredband	197 856	195 300
		313 813	337 795
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 644	132 620
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 482 855	11 040 154

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 876	938
	Tele- och datakommunikation	14 174	19 915
	Juridiska åtgärder	0	13 150
	Inkassering avgift/hyra	3 820	10 710
	Hysesförluster	0	35 137
	Revisionsarvode extern revisor	17 050	16 829
	Föreningskostnader	5 468	17 535
	Styrelseomkostnader	114	458
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 075
	Studieverksamhet	0	3 740
	Förvaltningsarvode	114 543	110 718
	Förvaltningsarvoden övriga	15 632	0
	Administration	16 126	30 180
	Korttidsinventarier	0	7 990
	Konsultarvode	23 318	122 732
	Föreningsavgifter	37 350	7 040
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 190	0
		256 660	398 147
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 600	93 600
	Sociala kostnader	28 767	28 620
		122 367	122 220
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	707 739	707 739
		707 739	707 739

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 301 837	97 301 837
	Nyanskaffningar	3 749 714	0
	Utgående anskaffningsvärde	101 051 551	97 301 837
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 264 795	-1 557 056
	Årets avskrivningar enligt plan	-707 739	-707 739
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 972 534	-2 264 795
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 079 017	95 037 042
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 527 960	26 527 960
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 869 000	34 869 000
	Taxeringsvärde mark	13 095 000	13 095 000
		47 964 000	47 964 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 800 000	46 800 000
	Lokaler	1 164 000	1 164 000
		47 964 000	47 964 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	130 671	125 623
	Klientmedel hos SBC	870 127	2 314 518
		1 000 798	2 440 141
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupen sparränta	4 046	0
		4 046	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	47 964	136 474
	Reservering enligt stadgar	47 964	47 964
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-47 964	-136 474
	Vid årets slut	47 964	47 964

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB		0	13 000 000	Omsatt till SBAB
SEB	2,050 %	10 000 000	10 000 000	2019-11-28
SEB	2,560 %	10 000 000	10 000 000	2021-11-28
SEB		0	10 000 000	Omsatt till SBAB
SEB		0	10 000 000	Omsatt till SBAB
SBAB	0,640 %	2 458 332	0	2019-07-23
SBAB	0,740 %	13 000 000	0	2019-02-01
SBAB	0,740 %	10 000 000	0	2019-02-01
SBAB	0,740 %	10 000 000	0	2019-02-01
Summa skulder till kreditinstitut		55 458 332	53 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-83 336	0	
		55 374 996	53 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 041 652 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	55 500 000	53 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	43 260	7 856
Avgifter och hyror	311 141	347 556
Förskottsaviserad avgifter och hyror	0	1 200
	354 401	356 612

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En höjning av avgifterna beslutas träda ikraft Q2 2019. Avgifterna för bostadsrätter höjs med 5% samt avgifterna för parkering och garage höjs med 25%. Detta är ett led i att skapa bättre balans i föreningens ekonomi samt att skapa förutsättningar för framtida amorteringar av föreningens lån.

Styrelsens underskrifter

UPPLANDS VÄSBY den 2 / 5 2019



Anna Berg
Ledamot



Mathias Engdahl
Ledamot



Ibrahim Qazzaz
Ledamot

Vladimir Sherin
Ledamot



Julija Stoskute
Ledamot



Andreas Säter
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Runby-Ingrid, org. nr 769626-1432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Runby-Ingrid för år 2018.

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 upp-lyser, 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 Runby-Ingrid för år 2018 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.

Solna den 14 maj 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor