

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Renströmska Villan
Org nr: 769614-9785



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Renströmska Villan
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

BRF Renströmska Villan bildades 2010 i och med att tidigare Renströmska sanatoriet och senare sjukhuset byggdes om till bostäder. Föreningen äger fastigheten Kålltorp 44:33 som består av 57 lägenheter samt källarförråd och diverse andra utrymmen och mark, inklusive parkeringsplatser runt huset.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 380 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 33 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 44:33 i Göteborgs kommun. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1913 och totalrenoverades 2008-2010.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
7	18	17	11	3	1	57

Total tomtarea 4 852 m²

Total bostadsarea 4 971 m²

Årets taxeringsvärde 131 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 131 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Renströmska Trädgården
Fastighetservice	Riksbyggen
Fjärrvärme	Göteborgs Energi AB
El	Göteborgs Energi Din El AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Energiövervakning	Pålsson Plåt
Kabel-TV	ComHem
Städning	Service Entreprenören Väst AB
Snöröjning	Service Entreprenören Väst AB

Teknisk status

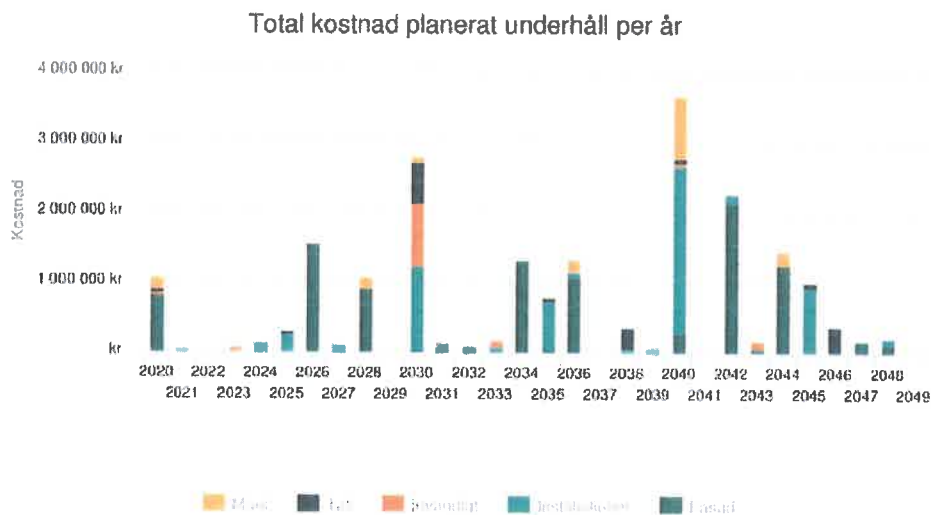
Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 118 tkr och planerat underhåll för 528 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Sustend har upprättat en underhållsplan för fastigheten som omfattar perioden 2020–2049. Den senaste uppdateringen av underhållsplanen gjordes 2020-02-07.

Diagram 1. Underhållsplan 2020–2049.



Som framgår av diagram 1 är större kostnader för underhåll planerade 2020, 2026, 2028 och 2030. Den enskilt största kostnaden under 2020 och 2028 utgörs av utvändigt målning av gamla träfönster. Under 2026 utgörs de största kostnaderna av invändigt målning av gamla träfönster och fasadarbeten. Under 2030 är de största kostnaderna kopplade till byte av installationer och målning av trapphus.

Fastighetsgruppen

I fastighetsgruppen har följande medlemmar varit verksamma under året:

Bo Persson (styrelsesuppleant)
Christer Forsén
Conny Robertsson
Gunnar Thoresson

Under året har vi med hjälp av Sustend, som gjort vår underhållsplan, upphandlat de målningsarbeten som skall utföras på allt måleri utomhus. Dessa arbeten påbörjades under hösten och var avsedda att utföras färdigt senare under hösten men har av olika omständigheter fått skjutas på och kommer att slutföras under våren.

Arbetet med läckage huvudsakligen på söderväggen fortsätter. De arbeten som har pågått under en längre tid fortsätter fastighetsgruppen att bevaka gentemot Egna Hems Bolagen. De läckage som uppkommit under senare tid kommer att bedömas och åtgärdas på lämpligt sätt av föreningen genom fastighetsgruppens försorg.

Vid senaste årsstämman fick styrelsen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att installera bergvärme. Arbeta med att ta fram ett beslutsunderlag har gjorts och kommer att presenteras före nästa årsmöte.

Upphandling har också skett för att iordningställa 12 av de parkeringsplatser som ligger vid östra gaveln med elstolpar. Det saknas nu inte någon p-plats då den tidigare handikapplatsen delats i två. Föreningen upplåter fortsatt 1 plats till hyrbil där det numera är "M" som hyr platsen.

Vi har medverkat i ronderingar kring ventilation och brandskydd. Vi har också haft en löpande diskussion med Renströmska Trädgårdar som har ett långsiktigt arbete för att lyfta våra rabatter och små gräsmattor.

Under hösten har föreningen haft en städdag som genomfördes trots dåligt väder. Tack alla medlemmar som deltog.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt en god ekonomi. Det framgår bland annat av att vi inte har några långfristiga skulder. Att årets resultat varit negativt varje år sedan 2014 härrör från att vi, liksom andra bostadsrättsföreningar, efter ett förtydligande från Bokföringsnämnden bytt från progressiva till linjära avskrivningar.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 1% inför år 2020 samt 1% inför 2021.

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredric Engelke	Ordförande	2022
Birgitta Thoresson	Sekreterare	2021
Anders Lindblad	Kassör	2022
Niklas Gustafsson	Ledamot	Avgått
Camilla Witt	Ledamot	2021

**Niklas Gustafsson har avgått pga flytt. Niklas var ordförande under perioden 200623-210116*

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Persson	Suppleant	2022
Johannes Hedengård	Suppleant	2021
Bo Fors	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor
Christina Hallin	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Susanne Robertsson

Valberedning

Christer Forsén
Pierre Donatella
Charlotta Dehn

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

COVID-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 403 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Brf Renströmska villan har bytt adress från Sanatoriegatan till Övre Sanatoriegatan från och med 2020-12-01, i samband med Sanatoriegatan stängdes av för biltrafik och tillfarten till Brf Renströmska Villan förlades via Torpagatan.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 007	1 989	1 965	1 946	1 926
Resultat efter finansiella poster	-1 347	-801	-839	-932	-1 032
Resultat exklusive avskrivningar	33	580	532	432	332
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-663	140	92	67	-48
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	140	89	89	89	76
Balansomslutning	204 739	205 902	206 696	207 634	208 481
Soliditet %	100	100	100	100	100
Likviditet %	580	779	696	487	467
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	403	399	395	391	388
Driftkostnader, kr/m ²	375	276	276	271	272
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	269	265	266	256	248
Underhållsfond, kr/m ²	615	581	504	425	352

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	173 320 000	36 710 000	2 888 756	-6 644 966	-800 536
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-800 536	800 536
Reservering underhållsfond			695 851	-695 851	
Ianspråktagande av underhållsfond			-528 387	528 387	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-1 347 094
Vid årets slut	173 320 000	36 710 000	3 056 220	-7 612 966	-1 347 094

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 445 501
Årets resultat	-1 347 094
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-695 851
Årets ianspråktagande av underhållsfond	528 387
Summa	-8 960 059

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 960 059

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 006 631	1 988 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 476	120 162
Summa rörelseintäkter		2 126 107	2 108 934
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 861 322	-1 373 958
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 087	-160 441
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 380 090	-1 380 091
Summa rörelsekostnader		-3 479 500	-2 914 490
Rörelseresultat		-1 353 392	-805 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 728	6 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-429	-1 091
Summa finansiella poster		6 299	5 020
Resultat efter finansiella poster		-1 347 094	-800 536
Årets resultat		-1 347 094	-800 536

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	200 154 316	201 521 609
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	12 570	25 368
Summa materiella anläggningstillgångar		200 166 887	201 546 977
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 016 670	1 016 670
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 016 670	1 016 670
Summa anläggningstillgångar		201 183 557	202 563 647
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 183	13 522
Övriga fordringar	Not 13	53 995	500 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	123 063	149 884
Summa kortfristiga fordringar		178 241	663 557
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 377 188	2 674 510
Summa kassa och bank		3 377 188	2 674 510
Summa omsättningstillgångar		3 555 429	3 338 067
Summa tillgångar		204 738 985	205 901 714

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	210 030 000	210 030 000
Fond för yttre underhåll	3 056 220	2 888 756
Summa bundet eget kapital	213 086 220	212 918 756
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 612 965	-6 644 966
Årets resultat	-1 347 094	-800 536
Summa fritt eget kapital	-8 960 059	-7 445 501
Summa eget kapital	204 126 161	205 473 255
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	257 241	65 937
Skatteskulder	79 972	77 321
Övriga skulder	0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275 611	285 141
Summa kortfristiga skulder	612 824	428 459
Summa eget kapital och skulder	204 738 985	205 901 714

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Progressiv	tom 2013
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 003 004	1 984 788
Hyror, bostäder	3 627	3 984
Summa nettoomsättning	2 006 631	1 988 772

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	101 232	99 180
Övriga ersättningar	10 098	15 543
Fakturerade kostnader	540	540
Övriga rörelseintäkter	7 606	4 899
Summa övriga rörelseintäkter	119 476	120 162

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-528 387	-56 063
Reparationer	-118 419	-40 383
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 727	-39 216
Försäkringspremier	-46 908	-45 661
Kabel- och digital-TV	-165 254	-162 534
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 625	0
Serviceavtal	-106 038	-122 396
Obligatoriska besiktningar	-5 753	-4 125
Bevakningskostnader	-18 023	0
Snö- och halkbekämpning	-12 781	-30 469
Ersättningar till hyresgäster	-13 500	0
Förbrukningsinventarier	-3 938	-8 321
Vatten	-85 761	-78 411
Fastighetsel	-78 694	-103 512
Uppvärmning	-400 896	-424 811
Sophantering och återvinning	-47 249	-47 454
Förvaltningsarvode drift	-185 369	-210 602
Summa driftskostnader	-1 861 322	-1 373 958

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Fritidsmedel	-8 757	-14 467
Förvaltningsarvode administration	-115 321	-103 028
Lokalkostnader	0	-720
IT-kostnader	-8 110	-4 126
Arvode, yrkesrevisorer	-21 389	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-69 781	0
Kreditupplysningar	-675	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 339	-16 705
Kontorsmateriel	-665	-470
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 500	-700
Summa övriga externa kostnader	-238 087	-160 441

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 357 826	-1 357 826
Avskrivning Markanläggningar	-9 467	-9 467
Avskrivning Installationer	-12 797	-12 798
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 380 090	-1 380 091

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 704	6 072
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	39
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 728	6 111

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga räntekostnader	-429	-1 091
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-429	-1 091

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	157 847 284	157 847 284
Mark	52 000 000	52 000 000
Markanläggning	189 334	
	210 036 618	209 847 284
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	189 334
	0	189 334
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 036 618	210 036 618
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 515 009	-7 147 716
	-8 515 009	-7 147 716
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 357 826	-1 357 826
Årets avskrivning markanläggningar	-9 467	-9 467
	-1 367 293	-1 367 293
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 882 302	-8 515 009
Restvärde enligt plan vid årets slut	200 154 317	201 521 609
Varav		
Byggnader	147 983 916	149 341 742
Mark	52 000 000	52 000 000
Markanläggningar	170 401	179 867
Taxeringsvärden		
Bostäder	131 000 000	131 000 000
Totalt taxeringsvärde	131 000 000	131 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 000 000</i>	<i>87 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	63 989	63 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 989	63 989
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-38 621	-25 823
Årets avskrivningar	-38 621	-25 823
Installationer	-12 798	-12 798
	-12 798	-12 798
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 570	25 368

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Stratega	1 016 670	1 016 670
Summa andra långfristiga fordringar	1 016 670	1 016 670

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 183	0
Kundfordringar	0	13 522
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 183	13 522

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	154	151
Andra kortfristiga fordringar	53 841	500 000
Summa övriga fordringar	53 995	500 151

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 841	51 841
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 390	36 010
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 332	41 313
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	371
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 500	20 349
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 063	149 884

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 280 901	1 774 197
Transaktionskonto	1 096 287	900 313
Summa kassa och bank	3 377 188	2 674 510

Not 16 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	79 972	77 321
Summa skatteskulder	79 972	77 321

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna elkostnader	4 776	8 343
Upplupna vattenavgifter	7 000	6 600
Upplupna värmekostnader	65 026	108 500
Upplupna kostnader för renhållning	3 700	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 844	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 265	157 698
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275 611	285 141

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter

Göteborg 21-03-21
Ort och datum


Fredric Engelke

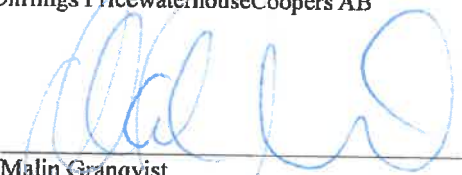

Anders Lindblad



Birgitta Thoresson


Camilla Witt

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Grånqvist
Auktoriserad revisor


Christina Hallin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renströmska Villan, org.nr 769614-9785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Renströmska Villan för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Renströmska Villan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 15 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor


Christina Hallin
Förtroendevald revisor