

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 1 519 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -303 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Renströmska Trädgården
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fjärrvärme	Göteborgs Energi AB uppsagd
El	Göteborgs Energi Din El AB, Bixia
Hisservice	Schindler Hiss AB
Energiövervakning	Pålsson Plåt
Kabel-TV, Bredband	Tele 2
Städning	Service Entreprenören Väst AB
Snöröjning	Service Entreprenören Väst AB

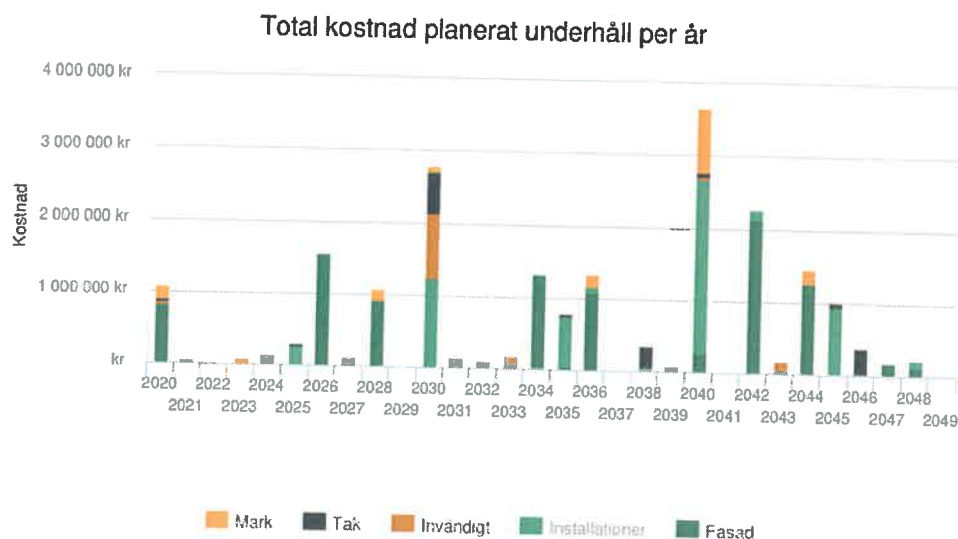
Teknisk status

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 509 tkr och planerat underhåll för 354 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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 invändig målning av gamla träfönster och fasadarbeten. Under 2030 är de största kostnaderna kopplade till byte av installationer och målning av trapphus.

JK

Fastighetsgruppen

I fastighetsgruppen har följande medlemmar ingått under 2021:

Bo Persson (styrelsesuppleant)

Christer Forsén

Conny Robertsson

Gunnar Thoresson

samt adjungerade Bo Fors och Johannes Hedengård, speciellt i frågor kring brandskyddet

De målningsarbeten som pågått under längre tid än planerat är nu i princip avslutade. En del kompletterande arbeten kommer att utföras under våren.

Det har förekommit en del läckage i fasaden och ett större arbete åtgärdades under hösten med byte av ett fönster i tornhuset på sydsidan. Ytterligare åtgärder är planerade under nästa år både med fasaden på sydsidan och en del dräneringar. De lägenheter som haft läckage sedan tidigare kommer att åtgärdas under våren enligt överenskommelse med Egnahemsbolaget och NCC då det nu anses ha torkat ut i väggarna.

Ett stort projekt under 2021 har varit installation av bergvärme. Detta kunde slutföras under hösten så att det kom i drift i god tid till vintersäsongen. Det innebär att vi nu sagt upp fjärrvärmeavtalet och Göteborgs Energi har grävt upp och avinstallerat sin anläggning. För att möta den ökade elförbrukningen har vi fått installera en ny elkabel. Vi har också tecknat ett nytt avtal för elleverans till fastigheten. I dessa arbeten har det tillkommit en del oförutsedda kostnader som inneburit en kostnadsökning med ca 10%. Detta förändrar dock inte den långsiktiga ekonomin för föreningen.

Under året har 12 nya elplatser för bilar tillkommit. Planen är att bygga ut dessa i takt med att behovet uppkommer.

När det gäller brandskyddet så har en plan för detta upprättats. Brandsläckare har satts upp i trapphus och källare. Alla lägenheter har fått sina brandvarnare utbytta.

Renströmska trädgårdar har under året förnyat rabatter och kommer att fortsätta detta på sydsidan nu när arbetet med bergvärmen är klart.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt en god ekonomi. 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 2022.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredric Engelke	Ordförande	2022
Birgitta Thoresson	Sekreterare	2023
Camilla Witt	Ledamot	2023
Anders Lindblad	Kassör	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Fors	Suppleant	2022
Bo Persson	Suppleant	2022
Johannes Hedengård	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Helena Herlogsson	Förtroendevald revisor	Avgått under 2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Robertsson	2022
<i>(Skriver på i stället för Helena som har flyttat från föreningen)</i>	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Nelin	2022
Gunilla Söderlind	2022
Pierre Donatella (Sammankallande)	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 407 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 026	2 007	1 989	1 965	1 946
Resultat efter finansiella poster	-1 822	-1 347	-801	-839	-932
Resultat exklusive avskrivningar	-303	33	580	532	432
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-999	-663	140	92	67
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	140	140	89	89	89
Balansomslutning	205 757	204 739	205 902	206 696	207 634
Soliditet %	98	100	100	100	100
Likviditet %	334	580	779	696	487
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	407	403	399	395	391
Driftkostnader, kr/m ²	445	375	276	276	271
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	374	269	265	266	256
Underhållsfond, kr/m ²	684	615	581	504	425
Lån, kr/m ²	591	0	0	0	0
Skuldkvot %	1,37	0,00	0,00	0,00	0,00

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 i procent av balansomslutningen.

sk

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	3 056 220	-7 612 965	-1 347 094
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 347 094	1 347 094
Reservering underhållsfond			695 850	-695 850	
Ianspråktagande av underhållsfond			-353 644	353 644	
Årets resultat					-1 821 884
Vid årets slut	173 320 000	36 710 000	3 398 426	-9 302 265	-1 821 884

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 960 059
Årets resultat	-1 821 884
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-695 850
Årets ianspråktagande av underhållsfond	353 644
Summa	-11 124 149

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 11 124 149

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 026 752	2 006 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 039	119 476
Summa rörelseintäkter		2 152 791	2 126 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 211 152	-1 861 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 733	-238 087
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 518 517	-1 380 090
Summa rörelsekostnader		-3 909 401	-3 479 500
Rörelseresultat		-1 756 610	-1 353 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 932	6 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-70 205	-429
Summa finansiella poster		-65 273	6 299
Resultat efter finansiella poster		-1 821 884	-1 347 094
Årets resultat		-1 821 884	-1 347 094

sf

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	198 787 023	200 154 316
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	3 393 555	12 570
Summa materiella anläggningstillgångar		202 180 579	200 166 887
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 016 671	1 016 670
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 016 671	1 016 670
Summa anläggningstillgångar		203 197 250	201 183 557
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 183
Övriga fordringar	Not 12	157	53 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	134 732	123 063
Summa kortfristiga fordringar		134 889	178 241
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 425 408	3 377 188
Summa kassa och bank		2 425 408	3 377 188
Summa omsättningstillgångar		2 560 298	3 555 429
Summa tillgångar		205 757 548	204 738 985

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	210 030 000	210 030 000	
Fond för yttre underhåll	3 398 426	3 056 220	
Summa bundet eget kapital	213 428 426	213 086 220	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 302 265	-7 612 965	
Årets resultat	-1 821 884	-1 347 094	
Summa fritt eget kapital	-11 124 149	-8 960 059	
Summa eget kapital	202 304 277	204 126 161	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 687 500	0
Summa långfristiga skulder		2 687 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	250 000	0
Leverantörsskulder	Not 16	188 447	257 241
Skatteskulder		124 358	79 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	202 966	275 611
Summa kortfristiga skulder		765 771	612 824
Summa eget kapital och skulder	205 757 548	204 738 985	

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. Räkna 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	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	5-25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 024 712	2 003 004
Hyrer, bostäder	2 040	3 627
Summa nettoomsättning	2 026 752	2 006 631

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	101 232	101 232
Övriga ersättningar	8 786	10 098
Fakturerade kostnader	0	540
Övriga rörelseintäkter	16 021	7 606
Summa övriga rörelseintäkter	126 039	119 476

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-353 644	-528 387
Reparationer	-508 515	-118 419
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 163	-40 727
Försäkringspremier	-53 841	-46 908
Kabel- och digital-TV	-165 331	-165 254
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 583	-3 625
Serviceavtal	-119 675	-106 038
Obligatoriska besiktningar	-5 885	-5 753
Bevakningskostnader	0	-18 023
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 106	0
Snö- och halkbekämpning	-39 550	-12 781
Ersättningar till hyresgäster	-6 000	-13 500
Förbrukningsinventarier	-17 024	-3 938
Vatten	-93 527	-85 761
Fastighetsel	-115 786	-78 694
Uppvärmning	-401 389	-400 896
Sophantering och återvinning	-45 674	-47 249
Förvaltningsarvode drift	-153 459	-185 369
Summa driftskostnader	-2 211 152	-1 861 322

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	0	-8 757
Förvaltningsarvode administration	-108 768	-115 321
IT-kostnader	-11 978	-8 110
Arvode, yrkesrevisor	-22 500	-21 389
Övriga förvaltningskostnader	0	-69 781
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 789	-10 339
Kontorsmateriel	0	-665
Konsultarvoden	-24 608	0
Bankkostnader	-1 590	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 500	-1 500
Summa övriga externa kostnader	-179 733	-238 087

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 357 826	-1 357 826
Avskrivning Markanläggningar	-9 467	-9 467
Avskrivning Installationer	-151 224	-12 797
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 518 517	-1 380 090

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 918	6 704
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 932	6 728

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-7 200	0
Övriga räntekostnader	-881	-429
Övriga finansiella kostnader	-62 124	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-70 205	-429



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	157 847 284	157 847 284
Mark	52 000 000	52 000 000
Markanläggning	189 334	189 334
	210 036 618	210 036 618
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 036 618	210 036 618
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 863 368	-8 505 542
Markanläggning	-18 933	-9 467
	-9 882 302	-8 515 009
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 357 826	-1 357 826
Årets avskrivning markanläggningar	-9 467	-9 467
	-1 367 293	-1 367 293
Vid årets slut		
Byggnader	-11 221 194	-9 863 368
Markanläggning	-28 400	-18 933
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 249 594	-9 882 301
Restvärde enligt plan vid årets slut	198 787 023	200 154 317
Varav		
Byggnader	146 626 089	147 983 916
Mark	52 000 000	52 000 000
Markanläggningar	160 934	170 401
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

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	63 989	63 989
	63 989	63 989
Årets anskaffningar		
Installationer	3 532 209	0
	3 532 209	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 596 198	63 989
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-51 419	-38 621
	-51 419	-38 621
Årets avskrivningar		
Installationer	-151 224	-12 798
	-151 224	-12 798
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 393 555	12 750
Varav		
Installationer	3 393 555	12 750

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Stratega	1 016 671	1 016 670
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 016 671	1 016 670

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	157	154
Andra kortfristiga fordringar	0	53 841
Summa övriga fordringar	157	53 995

SP

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 296	53 841
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 713	26 390
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 724	41 332
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 732	123 063

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	2 185 818	2 280 901
Transaktionskonto	239 591	1 096 287
Summa kassa och bank	2 425 408	3 377 188

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	2 937 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	2 687 500	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,96%	2026-09-16	0,00	3 000 000,00	62 500,00	2 937 500,00
Summa			0,00	3 000 000,00	62 500,00	2 937 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 687 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	521 322	181 691
Kreditfaktura som inkom 2022	-400 000	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	67 125	75 550
Summa leverantörsskulder	188 447	257 241

02

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 895	0
Upplupna elkostnader	13 465	4 776
Upplupna vattenavgifter	8 000	7 000
Upplupna värmekostnader	0	65 026
Upplupna kostnader för renhållning	4 000	3 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 844
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	173 066	176 265
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	202 966	275 611

Not 18 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	3 000 000	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

Stöt-log 12/4 2022
Ort och datum



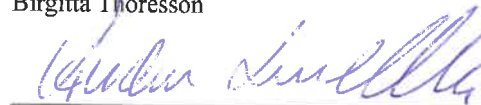
Fredric Engelke



Camilla Witt



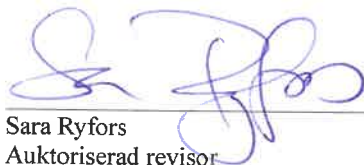
Birgitta Thoresson



Anders Lindblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/4-22

KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Susanne Robertsson
Förtroendevald revisor
(Skriver på i stället för Helena som har flyttat från
föreningen)

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Renströmska Villan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Renströmska Villan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Renströmska Villan för år 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 revisionsd 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, förfälskning, 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 osäkerhetsfaktor 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 BRF Renströmska Villan för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 revisors 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 26/4-22



Susanne Robertsson
Förtroendevald revisor

KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor