

Årsredovisning för

Brf Renen

718500-0457

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Renen, 718500-0457 får härmed avge årsredovisning för 2019-07-01 - 2020-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningens säte är i Katrineholm.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Trappstädningen har utförts av Städteteknik i Katrineholm AB

Enklare trädgårdsskötsel samt utvändigt städning har utförts av Samhall AB.

Snöröjningen har skötts av Maskinringen Sörmland.

Vid årets utgång var medlemsantalet 34 stycken fördelade på 29 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadstillägg, vilket innebär att den enskilde medlemmen ej behöver ha detta tillägg i sin hemförsäkring.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Tina Zetterberg
Sekreterare	Peter Möller
	Mikael Jussila
	Camilla Ramström

Suppleant	Eva Jansson
	Adam Dahlgren
	Maria Larsson

Valberedning	Felicia Nguyen
--------------	----------------

Revisor	LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng
---------	--

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

Styrelsen har beviljat två lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit åtta protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2019-11-12.



Händelser under räkenskapsåret

Den lilla tvättmaskinen i tvättstugan har bytts ut.
Klinkergolv har lagts in i tvättstugans torkrum.
Utvändigt har ny utvändigt trapp gjutits till entrén lokalen i källaren 3C.
Den utvändiga gången till källarentrén har lagts om med delvis nya plattor.
Trappan ned till garagen under 3 A har renoverats med nya steg.
Under året har vi förhandlat med Förvaltnings AB Graden och skrivit om avtalet som lett till lägre administrationskostnader för föreningen.
Tack vare de nya sophusen har föreningen minskat sopkostnaderna med 20 %.
Vattenskadan på Vingåkersvägen 3C gick på försäkringen och Länsförsäkringar stod för hela reparationskostnaden.
Bilplatsavgiften höjdes med 6 kr per månad from 200401.

Tidigare års förbättringar/större renoveringar

- | | |
|-------------|--|
| 1989 | Tilläggsisolerades fasaderna samt kläddes med tegel och samtliga balkonger byttes ut.
Samtliga fönster och balkongpartier byttes till 3-glas fönster med utsidan klädd med aluminium.
Byte entrépartier till nya av stål. |
| 1999 | Stambyte kök och badrum samt nya ytskikt i badrum.
Montering nya elcentraler med jordfelsbrytare i samtliga lägenheter.
Byte hela tegeltaket inklusive ny papp, läkt samt alla plåtdetaljer.
Ommålning samtliga trapphus. |
| 2007 | Samtliga lägenhetsdörrar utbyta till säkerhetsdörrar, samt byte till nytt låssystem. |
| 2008 | Byte samtliga garageportar. |
| 2011 | Installation av Fiberkabel i samtliga lägenheter anslutet till Utsikt Nät AB. |
| 2013 | Besiktning av fastighetens elanläggning. |
| 2014 | Renovering tvättstugan
Byte kodlås samt tidsstyrning av låsning och ytterbelysning. |
| 2016 | Fastighetens värmeväxlare har bytts. |
| 2017 | Byte termostatventiler och termostatkroppar i samtliga lägenheter, lokaler, garage och allmänna utrymmen
Takfoten målad.
Mars-april 2018 utfördes radonmätning. |
| 2018 | Radonmätning utförd. |
| 2019 | Byggnation av sophus. |



Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm Renen 6
Adress:	Vingåkersvägen 3A-C
Byggår:	1955-56
Taxeringsvärde:	10 491 000 kr varav byggnadsvärde 7 763 000 kr
Lägenhetsfördelning:	29 lägenheter samt 3 lokaler i en huskropp
Total boyta:	1 673 m ²
Total lokalyta inkl garage:	223,5 m ²
Fastighetens areal:	1 340 m ²

Lägenhetsfördelning	
1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	11 st
3 rum och kök	12 st

Lokaler	4 st
---------	------

P-anläggning	
P-plats utan el	12 st
Garage	6 st

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	48 625	405 833	1 011 817	138 556
Resultatdisp. enligt stämma			138 556	-138 556
Fondavsättning enligt stämma		31 500	-31 500	
Årets resultat				129 946
Vid årets slut	48 625	437 333	1 118 873	129 946

Flerårsöversikt

	<i>2019/2020</i>	<i>2018/2019</i>	<i>2017/2018</i>	<i>Belopp i kr 2016/2017</i>
Nettoomsättning	912 130	912 250	870 968	845 736
Resultat efter finansiella poster	129 946	138 556	-86 366	-77 199
Resultat i % av nettoomsättningen	14	15	-10	-9
Soliditet, %	40	37	35	36
Balansomslutning	4 387 956	4 296 224	4 197 415	4 347 714

Nyckeltal i kr/m² (boyta)

Årsavgift	506	506	482	468
Lån	1 470	1 515	1 537	1 572
Elkostnad	17	15	15	14
Värmekostnad	112	116	120	123
Vattenkostnad	55	55	58	60

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	1 118 873
årets resultat	129 945
Totalt	1 248 818

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens fastighet	31 500
balanseras i ny räkning	1 217 318
Summa	1 248 818

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	912 130	912 250
Övriga rörelseintäkter		42 222	2 154
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		954 352	914 404
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-687 120	-605 776
Personalkostnader	4	-47 506	-79 758
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-50 498	-50 498
Summa rörelsekostnader		-785 124	-736 032
Rörelseresultat		169 228	178 372
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 323	953
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 605	-40 769
Summa finansiella poster		-39 282	-39 816
Resultat efter finansiella poster		129 946	138 556
Bokslutsdispositioner			
Resultat		129 946	138 556
Skatt		0	0
Årets resultat		129 946	138 556

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 445 484	3 495 982
Summa materiella anläggningstillgångar		3 445 484	3 495 982
Summa anläggningstillgångar		3 445 484	3 495 982
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 394	5 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 982	26 392
Summa kortfristiga fordringar		28 376	31 786
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		914 096	768 457
Summa kassa och bank		914 096	768 457
Summa omsättningstillgångar		942 472	800 243
SUMMA TILLGÅNGAR		4 387 956	4 296 225



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 625	48 625
Fond fastighetsunderhåll		437 333	405 833
Summa bundet eget kapital		485 958	454 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 118 873	1 011 817
Årets resultat		129 946	138 556
Summa fritt eget kapital		1 248 819	1 150 373
Summa eget kapital		1 734 777	1 604 831
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 148 844	2 473 844
Summa långfristiga skulder		1 148 844	2 473 844
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 310 000	60 000
Leverantörsskulder		76 226	15 192
Skatteskulder		4 728	3 734
Övriga skulder		0	1 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	113 381	137 056
Summa kortfristiga skulder		1 504 335	217 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 387 956	4 296 225

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader sker från och med räkenskapsåret 2014-2015 linjärt med 1% per år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-06-30	2019-06-30
Månadsavgifter	846 741	846 741
Lokalhyror	30 100	31 200
Garagehyror	22 153	22 153
Bilplatshyror utan el	13 134	12 160
Öresutjämning	2	-4
	912 130	912 250

Not 3 Driftskostnader

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Hyror p-platser	14 472	13 752
El	28 123	25 721
Värme	186 966	193 453
Vatten och avlopp	91 842	91 521
Renhållning	21 475	26 288
Snöröjning	15 449	38 274
Fastighetsskötsel inhyrd	14 407	14 099
Städning	28 857	0
Försäkringsskador	42 222	0
Reparation och underhåll	15 148	22 261
Övriga driftskostnader	6 480	3 856
Kommunal fastighetsavgift	33 874	33 874
Fastighetsförsäkringspremie	29 069	29 063
Serviceavtal	0	0
Gemensam tv-anläggning	9 992	9 727
Planerat underhåll	64 634	13 956
Förbrukningsinventarier	16 271	
Övriga föreningskostnader	12 476	11 324
Administrationskostnader	42 000	66 110
Extern revisionskostnad	9 375	8 875
Bankkostnader	3 988	3 622
Övriga externa tjänster	0	0
Summa	687 120	605 776

74

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Styrelsearvoden	37 785	31 085
Övriga anställda		30 643
Sociala kostnader	9 721	18 030
	47 506	79 758

Not 5 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 114 849	5 114 849
	5 114 849	5 114 849
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 618 867	-1 568 369
-Årets avskrivning enligt plan	-50 498	-50 498
	-1 669 365	-1 618 867
Redovisat värde vid årets slut	3 445 484	3 495 982
Bokfört värde byggnader	3 380 484	3 430 982
Bokfört värde mark	65 000	65 000
	3 445 484	3 495 982

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-06-30	2019-06-30
Sörmlands Sparbank 545-1	2024-06-30	1,65%	1 208 844	1 283 844
Sörmlands Sparbank 554-3	2021-03-30	1,69%	1 250 000	1 250 000
			2 458 844	2 533 844
Varav kortfristig del 1 år			-60 000	-60 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästkommande år			-1 250 000	
Kvarstående långfristig del			1 148 844	2 473 844
Summa skulder långfristig del 1-5 år			-1 148 844	-240 000
Skulder som förfaller senare än fem år			0	2 233 844

Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 140 000	4 140 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader		10 327
Förutbetalda avgifter/hyresintäkter	75 206	87 753
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 175	30 976
Beräknat arvode revision	8 000	8 000
	113 381	137 056

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny energideklaration skall upprättas, skall utföras vart tionde år.
Upprustning av planteringen utmed gången till källarentrén samt framför entréer.
Högtrycksspolning samtliga avloppsstammar från kök.

Underskrifter

Katrineholm 2020-10-15

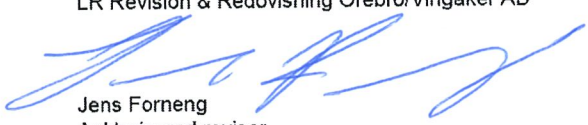

Tina Zetterberg
Styrelseordförande


Mikael Jussila


Peter Möller


Camilla Ramström

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/10 2020.
LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB


Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Renen
Org.nr 718500-0457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Renen för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses

vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 Renen för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Örebro den 28 oktober 2020



Jens Forneng
Auktoriserad revisor