

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Renströmska Villan
Org nr: 769614-9785



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Renströmska Villan
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

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 1 371 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 532 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: 101 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 101 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Fritz Trädgårdsanläggning AB
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fjärrvärme	Göteborgs Energi AB
El	Göteborgs Energi Din El AB
Arrendeavtal om p-platser	Göteborgs Fastighetsnämnd
Hisservice	Schindler Hiss AB
Energiövervakning	Pålsson Plåt
Kabel-TV	ComHem
Städning	Sapray i Göteborg

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 23 tkr och planerat underhåll för 80 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.

Fastigheten är i gott skick och underhållsplanen följs. Fuktutredningen för den södra fasaden, vilken rör ett tiotal lägenheter, är slutförd och under 2017 har en överenskommelse nåtts med Egnahemsbolaget angående omfattning och kostnader. Resultatet är ett antal åtgärder som utförs under 2017/2018, där utvändigt arbete är utfört under hösten/vinter 2017. Invändigt arbete fortgick under 2018.

Inom de närmsta åren avser föreningen att göra följande större periodiska arbeten enligt underhållsplanen:

- Årlig översyn av fönstermålning
- Översyn målning smide & staket (år 2018 - ca 120 tkr)
- Översyn & målning av balkongplattor (år 2018 - 87 tkr)
- Målning av balkong- & terrassräcken (år 2019 - 82 tkr)
- Målning av plåtdetaljer tak (år 2020 - 203 tkr)
- Målning av plåttak (år 2020 - 177 tkr)
- OVK-besiktning (år 2020 - 46 tkr)

4/3

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tom Lidström	Ordförande	Stämman	2020
Nicklas Folk	Sekreterare	Stämman	2019
Eva-Marie Juhlin	Kassör	Stämman	2020
Björn Östberg	Ledamot	Stämman	2019
Helena Dahlbäck	Ledamot	Stämman	2020

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Petter Larsson	Stämman	2019
Gunilla Söderlind	Stämman	2020
Bo Persson	Stämman	2020
Pierre Donatella	Stämman	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Christina Hallin	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Gunnar Thoresson Susanne Robertsson Christer Forsén	Sammankallande

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 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 395 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 965	1 946	1 926	1 901	1 875
Resultat efter finansiella poster	-839	-932	-1 032	-1 072	-889
Resultat exklusive avskrivningar	532	432	332	286	469
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	92	67	-48	-94	125
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	89	89	76	76	69
Balansomslutning	206 672	207 634	208 481	209 411	210 507
Soliditet %	100	100	100	100	100
Likviditet %	696	487	467	489	383
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	395	391	388	382	377
Driftkostnader, kr/m ²	276	271	272	293	256
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	266	256	248	256	256
Underhållsfond, kr/m ²	498	425	352	300	261

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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	173 320 000	36 710 000	0	2 113 572	-4 099 330	-931 886
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-931 886	931 886
Reservering underhållsfond				440 000	-440 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-48 753	48 753	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-838 565
Vid årets slut	173 320 000	36 710 000	0	2 504 819	-5 422 464	-838 565

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-5 031 217
Årets resultat	-838 565
Årets reservering underhållsfond enligt underhållsplan	-440 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 753
Summa	-6 261 029

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-6 261 029
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 965 168	1 945 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 057	23 358
Summa rörelseintäkter		2 068 225	1 969 093
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 373 038	-1 347 328
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 107	-212 706
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 370 624	-1 364 339
Summa rörelsekostnader		-2 912 769	-2 924 373
Rörelseresultat		-844 543	-955 280
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 460	23 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481	-284
Summa finansiella poster		5 979	23 394
Resultat efter finansiella poster		-838 565	-931 886
Årets resultat		-838 565	-931 886

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	202 699 568	204 057 394
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	38 166	19 537
Summa materiella anläggningstillgångar		202 737 733	204 076 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 016 670	1 016 670
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 016 670	1 016 670
Summa anläggningstillgångar		203 754 403	205 093 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 138	-
Övriga fordringar	Not 11	37 919	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	121 413	56 998
Summa kortfristiga fordringar		160 470	57 009
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 781 349	2 483 340
Summa kassa och bank		2 781 349	2 483 340
Summa omsättningstillgångar		2 941 819	2 540 349
Summa tillgångar		206 696 222	207 633 950

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	210 030 000	210 030 000
Fond för yttre underhåll	2 504 819	2 113 572
Summa bundet eget kapital	212 534 819	212 143 572
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 422 464	-4 099 330
Årets resultat	-838 565	-931 886
Summa fritt eget kapital	-6 261 029	-5 031 217
Summa eget kapital	206 273 791	207 112 355
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	115 503	131 292
Skatteskulder	Not 14	73 616
Övriga skulder	-	1 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	231 374
Summa kortfristiga skulder	422 431	521 595
Summa eget kapital och skulder	206 696 222	207 633 950

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
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 965 168	1 945 734
Summa nettoomsättning	1 965 168	1 945 734

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-Tv-avgifter	66 120	-
Övriga ersättningar	10 915	10 444
Fakturerade kostnader	180	-
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	11
Övriga rörelseintäkter	25 840	2 328
Försäkringsersättningar	-	10 576
Summa övriga rörelseintäkter	103 057	23 358

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-48 753	-75 000
Reparationer	-22 888	-100 798
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 076	-37 478
Arrendeavgifter	-1 310	-9 042
Försäkringspremier	-41 180	-39 930
Kabel- och digital-TV	-137 567	-63 487
Serviceavtal	-115 900	-89 234
Obligatoriska besiktningar	-	-6 171
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 500	-
Snö- och halkbekämpning	-61 319	-59 850
Ersättningar till hyresgäster	-	-1 619
Förbrukningsinventarier	-9 325	-6 931
Frakter och transporter	-	-518
Vatten	-75 446	-75 244
Fastighetsel	-114 853	-89 901
Uppvärmning	-463 023	-441 805
Sophantering och återvinning	-44 567	-47 821
Förvaltningsarvode drift	-196 330	-202 499
Summa driftkostnader	-1 373 038	-1 347 328

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-8 860	-9 971
Förvaltningsarvode administration	-100 572	-97 800
Lokalkostnader	-450	-750
IT-kostnader	-1 721	-8 691
Arvode, yrkesrevisorer	-17 750	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-24 440	-17 306
Kreditupplysningar	-450	-
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 894	-9 184
Kontorsmateriel	-	-2 564
Serviceavgifter	-	-8 000
Köpta tjänster	-	-4 657
Konsultarvoden	-1 820	-34 282
Bankkostnader	-1 550	-775
Övriga externa kostnader	-600	-600
Summa övriga externa kostnader	-169 107	-212 706

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 357 826	-1 357 826
Avskrivning Installationer	-12 798	-6 513
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 370 624	-1 364 339

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 439	7 008
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	-
Övriga finansiella intäkter	-	16 670
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 460	23 678

tsp

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	157 847 284	157 847 284
Mark	52 000 000	52 000 000
	209 847 284	209 847 284
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	209 847 284	209 847 284
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 789 890	-4 432 064
	- 5 789 890	- 4 432 064
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 357 826	-1 357 826
	- 1 357 826	- 1 357 826
	- 7 147 716	- 5 789 890
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	202 699 568	204 057 394
Varav		
Byggnader	150 699 568	152 057 394
Mark	52 000 000	52 000 000
Totalt taxeringsvärde	101 000 000	101 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>73 000 000</i>	<i>73 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Installationer	32 563	32 563
	32 563	32 563
Årets anskaffningar		
Installationer	31 426	-
	31 426	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 989	32 563
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-13 026	-6 513
	- 13 026	- 6 513
Årets avskrivningar		
Installationer	-12 798	-6 513
	- 12 798	- 6 513
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 25 823	- 13 026
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 165	19 537
Varav		
Installationer	38 165	19 537

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea Stratega	1 016 670	1 016 670
Summa andra långfristiga fordringar	1 016 670	1 016 670

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	37 919	11
Summa övriga fordringar	37 919	11

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 661	-
Förutbetalda driftkostnader	-	15 900
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 757	25 143
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 632	15 955
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 363	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 413	56 998

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel (SBAB, Nordea 1 kr)	1 768 125	1 761 686
Transaktionskonto Swedbank	1 013 224	721 653
Summa kassa och bank	2 781 349	2 483 340

Not 14 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	75 554	73 616
Summa skatteskulder	75 554	73 616

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna elkostnader	11 420	8 220
Upplupna vattenavgifter	6 300	6 000
Upplupna värmekostnader	66 366	65 156
Upplupna kostnader för renhållning	3 700	3 900
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	81 978
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 588	150 367
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 374	315 621

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

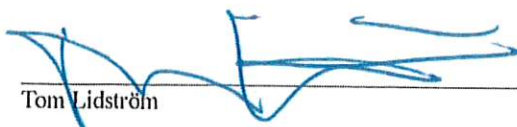
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

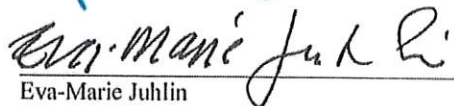
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

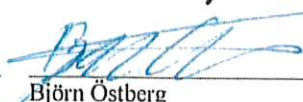
Styrelsens underskrifter

Göteborg 16/4 - 19
Ort och datum


Tom Lidström


Nicklas Folk

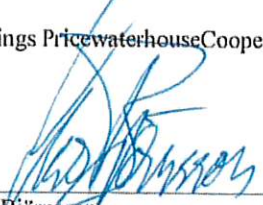

Eva-Marie Juhlin


Björn Östberg


Helena Dahlbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/4 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björneson
Auktoriserad revisor


Christina Hallin
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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

MA

- 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 2018 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:

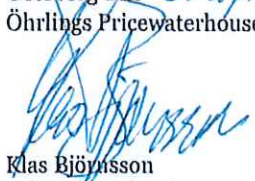
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 23 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Christina Hallin
Förtroendevald revisor