

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Runhällen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

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

Styrelsen

Henrik Otto Murray	Ordförande
Leif Gustav Roland Rurling	Sekreterare
Guy Rolf Kenneth Alsander	Ledamot
Signe Gullvi Ann-Kristin Alsander	Ledamot
Stig Gunnar Ingemar Karlsson	Ledamot

Robin Thomas Carlsson	Suppleant
Anna-Karin Nygårds	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Stefan Adebahr	Suppleant Extern	KPMG

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallentuna-Rickeby 1:74	2002	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensige Försäkringsbolag.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

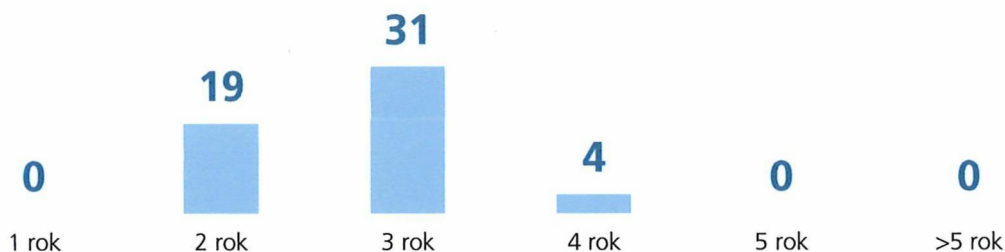
Värdeåret är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 979 m², varav 3 925 m² utgör lägenhetsyta och 54 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotvård	27 m ²	2020-06-05
Ramateljé	27 m ²	2020-08-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Mötesrum
Uthyrningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av renare för cirkulationsvatten	2019
Byte till LED belysning i trapphusen	2019 - 2020
Hamling av lönnar	2018
Byte av lampor i ytterbelysningar till LED-lampor	2018
Taksäkerhet, plattformar vid rökluckor	2018
Hamling av stora eken och lönnar	2017
Rensning av ventilationssystem med OVK-besiktning	2017
Kontroll av rökluckor	2017
Byte av låskoder	2017
Utbyte av limträbalkar på balkonger	2016 - 2017
Slutfört garantiarbete på balkongräcken	2016 - 2017
Planerat underhåll	År
Utbyte utv skyltar	2020
Byte av lås-och öppningssystem ytterdörrar	2020
Byte kallmangel	2020
Utvändig målning av träpaneler	2020
Service rökluckor	2020
Byte enheter i värmecentral	2021
Fuktmätning fasad	2021
Ytterdörrar ytbehandlas	2021
Torktumlare bytes	2021
Målning tak och dörrar gårdshus	2022
Byte enheter i värmecentral	2022
Underhålla sedumtak	2022
Målning utvändiga snickerier	2022
Spolning avloppsrör	2022
Ovk-besiktning och rengöring ventilationskanaler	2023
Service rökluckor	2023
Omputsning fasader	2023
Asfaltering gångytor	2024
Tvättning plåttak	2025
Byte shuntgrupper värmecentral	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

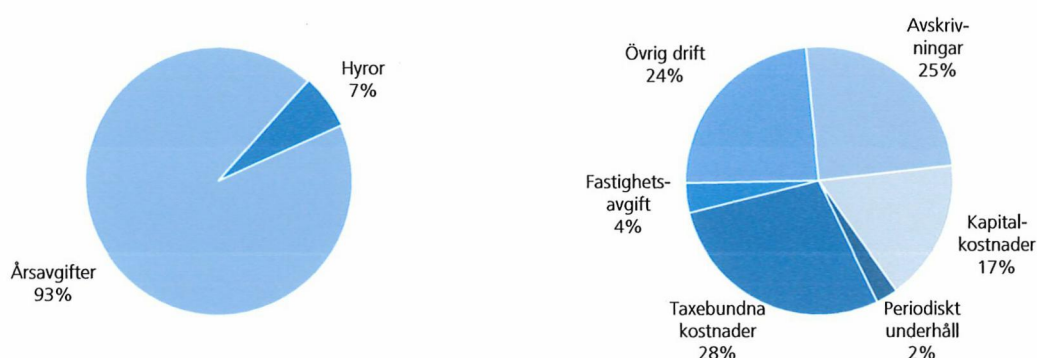
Avtal	Leverantör
Städning	Alltuna Kontor & Fastighetsstädning
Snöröjning	Pantemo AB
Hissavtal	ITK AB
Kabel-TV	Telenor
El	Ellevio AB Skellefteå Kraft
Värme	E.on
Vatten	RoslagsVatten
Sophämtning	RagnSells
Lägenhetsförteckning	SBC/Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC/Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Bredband	Ownit
Parkeringskontroll	Parkman
Hissbesiktning	KIWA

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 520 925	3 649 170
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 621 750	3 647 281
Finansiella intäkter	1 319	1 326
Ökning av kortfristiga skulder	115 549	0
	3 738 617	3 648 607
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 619 872	1 858 836
Finansiella kostnader	467 689	548 584
Ökning av kortfristiga fordringar	2 378	12 606
Minskning av långfristiga skulder	401 284	325 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	31 827
	2 491 223	2 776 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 768 320	4 520 925
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 247 394	871 755

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	854	854	853	842
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 524	2 473	2 465	1 941
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 771	10 873	10 956	11 033
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	21	23
Värmekostnad/m ² totalyta	125	132	122	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	40	37	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	138	150	143
Soliditet (%)	53	52	52	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	857	562	-271	-4 798
Nettoomsättning (tkr)	3 612	3 610	3 612	3 562

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 925 m² bostäder och 54 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 970 000	0	0	50 970 000
Fond för yttre underhåll	635 500	117 750	400 000	117 750
S:a bundet eget kapital	51 605 500	117 750	400 000	51 087 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 313 690	-117 750	162 305	-4 358 245
Årets resultat	856 625	856 625	-562 305	562 305
S:a ansamlad förlust	-3 457 065	738 875	-400 000	-3 795 940
S:a eget kapital	48 148 435	856 625	0	47 291 810

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	856 625
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 195 940
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 750
summa balanserat resultat	-3 457 065

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

71 913
-3 385 152

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 612 098	3 610 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 652	37 097
Summa rörelseintäkter		3 621 750	3 647 281
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 406 030	-1 566 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 697	-196 260
Personalkostnader	Not 6	-68 145	-96 352
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-678 883	-678 883
Summa rörelsekostnader		-2 298 754	-2 537 718
RÖELSERESULTAT		1 322 995	1 109 563
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 319	1 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 689	-548 584
Summa finansiella poster		-466 370	-547 258
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		856 625	562 305
ÅRETS RESULTAT		856 625	562 305

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	85 385 244	86 052 544
Inventarier	Not 9	75 285	86 867
Summa materiella anläggningstillgångar		85 460 529	86 139 412
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 460 529	86 139 412
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 594 323	2 348 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	95 328	93 058
Summa kortfristiga fordringar		3 689 651	2 441 129
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 254 488	2 253 237
Summa kassa och bank		2 254 488	2 253 237
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 944 139	4 694 366
SUMMA TILLGÅNGAR		91 404 668	90 833 778

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 970 000	50 970 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	635 500	117 750
Summa bundet eget kapital		51 605 500	51 087 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 313 690	-4 358 245
Årets resultat		856 625	562 305
Summa fritt eget kapital		-3 457 065	-3 795 940
SUMMA EGET KAPITAL		48 148 435	47 291 810
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	41 871 980	42 278 400
Summa långfristiga skulder		41 871 980	42 278 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	405 136	400 000
Leverantörsskulder		299 446	207 510
Skatteskulder		177 343	157 628
Övriga skulder		3 919	3 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	498 409	494 548
Summa kortfristiga skulder		1 384 253	1 263 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 404 668	90 833 778

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 352 650	3 352 650
Hyror lokaler momspliktiga	65 415	64 805
Hyror lokaler	70 864	68 754
Hyror parkering moms	2 400	2 400
Hyror parkering	33 233	36 447
Hyror carport	64 100	63 900
Överlåtelse/pantsättning	0	9 646
Avgift andrahandsuthyrning	4 650	3 791
Gästlägenhet	18 800	7 800
Öresutjämning	-15	-9
	3 612 098	3 610 184

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	9 412	6 540
Extra statligt stöd	0	30 000
Övriga intäkter	240	557
	9 652	37 097

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 300
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 497	44 723
	Snöröjning/sandning	30 853	50 879
	Städning entreprenad	85 471	85 500
	Städning enligt beställning	0	4 187
	Hissbesiktning	8 351	8 029
	Myndighetstillsyn	9 737	7 490
	Gemensamma utrymmen	2 410	4 359
	Gård	7 805	2 442
	Serviceavtal	36 519	35 216
	Förbrukningsmateriel	16 711	4 394
	Brandskydd	1 290	0
	Fordon	418	388
		238 060	248 907
	Reparationer		
	Entré/trapphus	9 030	0
	Lås	579	8 635
	VVS	600	1 800
	Elinstallationer	0	9 004
	Hiss	13 761	37 809
	Mark/gård/utemiljö	0	10 473
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 844
		23 970	69 566
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	31 207	0
	Ventilation	0	3 945
	Elinstallationer	13 869	100 994
	Tak	0	53 337
	Balkonger/altaner	26 838	0
		71 913	158 276
	Taxebundna kostnader		
	El	64 282	76 333
	Värme	498 144	526 136
	Vatten	142 179	158 318
	Sophämtning/renhållning	66 781	55 052
	Grovsopor	3 547	0
		774 932	815 838
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 951	61 992
	Kabel-TV	48 792	48 816
	Bredband	83 477	83 421
		199 219	194 229
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 935	79 408
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 406 030	1 566 223

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	545	4 349
	Tele- och datakommunikation	8 819	5 670
	Revisionsarvode extern revisor	19 473	19 061
	Föreningskostnader	11 734	20 091
	Styrelseomkostnader	2 013	2 066
	Fritids- och trivselkostnader	4 159	0
	Förvaltningsarvode	56 402	54 181
	Förvaltningsarvoden övriga	15 812	15 304
	Administration	10 404	-7 384
	Korttidsinventarier	1 280	0
	Konsultarvode	9 175	68 154
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 880	0
		145 697	196 260
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	83 400
	Kostnadsersättningar	80	0
	Sociala kostnader	8 065	12 952
		68 145	96 352
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	638 447	638 447
	Förbättringar	28 854	28 854
	Inventarier	11 582	11 582
		678 883	678 883

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 308 659	94 308 659
	Utgående anskaffningsvärde	94 308 659	94 308 659
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 256 115	-7 588 814
	Årets avskrivningar enligt plan	-667 300	-667 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 923 415	-8 256 115
	Planenligt restvärde vid årets slut	85 385 244	86 052 544
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 200 000	14 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 726 000	41 637 000
	Taxeringsvärde mark	17 917 000	12 284 000
		65 643 000	53 921 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 800 000	53 200 000
	Lokaler	843 000	721 000
		65 643 000	53 921 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	115 823	115 823
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	115 823	115 823
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 956	-17 373
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 582	-11 582
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 538	-28 955
	Redovisat restvärde vid årets slut	75 285	86 868
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	80 291	79 103
	Klientmedel hos SBC	3 513 832	2 267 688
	Fordringar	200	1 280
		3 594 323	2 348 071

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Serviceavtal	38 239	36 519
	Bredband	20 869	20 869
	Förvaltningsarvode	14 538	14 101
	Förvaltningsarvode övriga	3 485	3 485
	Bostadsrätterna	5 990	5 880
	Kabel-TV	12 207	12 204
		95 328	93 058

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	117 750	117 750
	Reservering enligt stadgar	117 750	117 750
	Reservering enligt stämmobeslut	400 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-117 750
	Vid årets slut	635 500	117 750

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,980 %	3 420 000	3 420 000	2020-01-30
	Handelsbanken	1,100 %	5 000 000	5 000 000	2021-10-30
	Handelsbanken	1,230 %	7 043 985	7 043 985	2021-12-01
	Handelsbanken	1,390 %	6 642 133	6 642 133	2020-03-01
	Handelsbanken	0,980 %	4 600 000	4 600 000	2020-03-02
	Handelsbanken	1,250 %	5 083 865	5 383 865	2020-09-30
	Handelsbanken	0,698 %	10 487 133	10 588 417	2020-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		42 277 116	42 678 400	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-405 136	-400 000	
			41 871 980	42 278 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 251 436 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
---------------	--------------------	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	43 500 000	43 500 000
--	------------------------	------------	------------

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

	El	4 140	6 736
	Värme	73 814	82 342
	Extern revisor	20 000	20 000
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	9 800	10 000
	Ränta	43 978	44 649
	Avgifter och hyror	286 677	269 588
	Medlemsinfo	0	1 233
		498 409	494 548

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Se Teknisk Status!

Styrelsens underskrifter

VALLENTUNA den 16 / 3 2020



Henrik Otto Murray
Ordförande



Leif Gustav Roland Rurling
Sekreterare



Guy Rolf Kenneth Alsander
Ledamot



Signe Gullvi Ann-Kristin Alsander
Ledamot



Stig Gunnar Ingemar Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Runhällen, org. nr 716421-6777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Runhällen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Runhällen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, 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 trygghande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuse-rar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdel-ser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går ige-nom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om an-svarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag grans-kat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 13 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor