

**Brf Rönaby**  
**Org nr 778000-7410**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och därtill hörande utrymmen under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Niclas Johansson	Ordförande	2020
David Helsing	Ledamot	2020
Monica Frisk	Ledamot	2021
Agneta Tillbom	Ledamot	2021
Leif Boman	Ledamot	2021 (Avgått)
Linnéa Söderkvist	Suppleant	2020 (Avgått)

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 3,5 prisbasbelopp (3,5 \* 46 500 kr) i fast arvode till styrelsen. Dessutom reserverades 200 kr/timme för arbete som inte ingår i det ordinarie styrelsearbetet samt 200 kr/timme för valberedningens arbete.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Sabine Heinmüller och Elisabet Bergh.

Föreningen är hälftendelägare i samfällighetsföreningen Rönnen. Rönnen har bl a till uppgift att förvalta och underhålla garage, undercentral för fjärrvärme och gemensamma markanläggningar. Dessutom svarar Rönnen för leverans av värme och vatten. Föreningens kostnad för samf Rönnen år 2019 uppgår till 2 789 129 kr.

Till föreningens representanter i samf Rönnen sitter Ulla Skog vald som ledamot fram till stämman 2020. Till föreningens representanter vid samf Rönrens årsstämma valdes Leif Boman och som ersättare Niclas Johansson.

Föreningen äger fastigheterna Rönaby 3, 4, 5, 12, 13 och 14. Föreningens adress är Släggkastargatan 3-8. Det är 6 st bostadshus, vardera innehållande 51 lägenheter fördelade enligt följande:

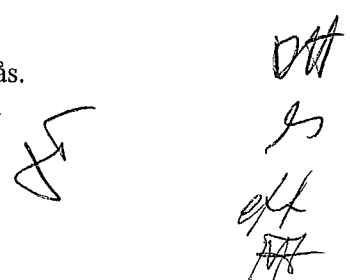
1 st 1 rum och kokvrå  
8 st 2 rum och kokvrå  
8 st 2 rum och kök  
18 st 3 rum och kök  
16 st 4 rum och kök  
Total boyta 22 195,8 m<sup>2</sup>.

Nybyggnadsår resp värdeår 1972. Samtliga 306 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 14 bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Styrelseansvar och skadedjursavtal ingår i fastighetsförsäkringen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tvättstugerenovering hus 4, 6 och 8
- Utbyte av ventilationssystem in- och utluft hus 7
- Garantibesiktning etapp 2, hus 4, 6 och 8
- Ny energideklaration
- Utdelning av andelar MBF 214 200 kr

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	15 893 968	15 559 899	15 494 787	15 393 181
Resultat efter finansiella poster	kr	1 602 179	2 198 439	1 250 254	509 255
Soliditet	%	12	10	7	5
Likviditet	%	76	86	163	167
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	663	647	647	647
Låneskuld per totala kvm	kr	2 804	2 863	2 921	2 981
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	97	103	107	103

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	680 760	0	2 442 741	1 668 483	2 198 439
Reservering till yttre fond			1 088 000	-1 088 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-251 761	251 761	
Balansering av föregående års resultat				2 198 439	-2 198 439
Årets resultat					<u>1 602 179</u>
Belopp vid årets utgång	680 760	0	3 278 980	3 030 683	1 602 179

8

DAA  
M  
AA  
MI

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 030 683
Årets resultat	1 602 179
	<hr/>
	4 632 862

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 088 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 061 125
I ny räkning balanseras	4 605 987
	<hr/>
	4 632 862

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	1 602 179
Dispositioner	-26 875
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner 1 575 304

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 3 305 855

**Resultaträkning**

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	15 893 968	15 559 899
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 893 968</b>	<b>15 559 899</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-9 711 389	-9 241 462
Periodiskt underhåll	5	-1 061 125	-251 761
Övriga externa kostnader	6	-416 624	-432 366
Arvoden och personalkostnader	7	-262 018	-291 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 150 746	-1 271 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 601 902</b>	<b>-11 488 839</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 292 066</b>	<b>4 071 060</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	218 184	188 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 908 071	-2 061 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 689 887</b>	<b>-1 872 621</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 602 179</b>	<b>2 198 439</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 602 179</b>	<b>2 198 439</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		1 602 179	2 198 439
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 061 125	251 762
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 088 000	-1 088 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>1 575 304</b>	<b>1 362 201</b>

*E*

*DA*  
*M*  
*HT*  
*MT*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	66 194 268	66 720 199
Inventarier, verktyg och installationer	10	623 788	748 603
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	3 613 528	2 217 797
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>70 431 584</u>	<u>69 686 599</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		30 600	30 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 600</u>	<u>30 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 462 184</b>	<b>69 717 199</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		73 657	67 915
Övriga fordringar	12	1 338 711	1 329 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		283 805	267 764
Klientmedel i SHB		1 133 626	1 273 509
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 829 799</u>	<u>2 938 995</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 829 799</b>	<b>2 938 995</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>73 291 983</b>	<b>72 656 194</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures]*

**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser

680 760

680 760

Fond för yttre underhåll

3 278 980

2 442 741

*Summa bundet eget kapital*

3 959 740

3 123 501

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 030 683

1 668 483

Årets resultat

1 602 179

2 198 439

*Summa fritt eget kapital*

4 632 862

3 866 922

**Summa eget kapital**

**8 592 602**

**6 990 423**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

13, 14

60 951 077

62 246 378

**Summa långfristiga skulder**

**60 951 077**

**62 246 378**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

1 294 176

1 289 676

Leverantörsskulder

270 234

447 353

Skatteskulder

38 894

0

Övriga skulder

15

67 366

72 930

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 077 634

1 609 434

**Summa kortfristiga skulder**

**3 748 304**

**3 419 393**

**Summa eget kapital och skulder**

**73 291 983**

**72 656 194**

*E*

*DAA*

*H*

*eff*

*mf*

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,84 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning  
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

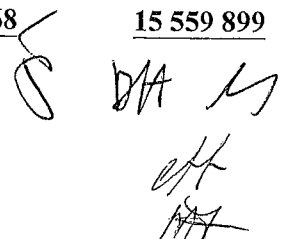
### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- OVK-besiktning
- Utbyte av ventilationssystemet ut-luft för ett hus
- Tätning av hål mellan brandcellerna
- Ev separering varmvatten mellan bostadsrättsföreningarna
- Ev byte av värmeväxlare, cirkulationspump värme samt shuntgruppsbyte för våra 6 hus

### Upplýsningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	14 721 768	14 362 848
Hyror parkering	1 156 960	1 101 350
Övriga hyresintäkter	2 025	0
Övriga hyrestillägg	1 800	24 760
Övriga intäkter	6 319	65 281
Återvunna hyresfordringar	5 096	5 660
Brutto	15 893 968	15 559 899
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>15 893 968</b>	<b>15 559 899</b>





**Not 4 Driftskostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	605 721	567 809
Reparationer, löpande underhåll	603 529	624 369
Elavgifter	1 594 345	1 579 394
Uppvärmning	2 141 981	2 293 518
Vatten och avlopp	509 826	491 059
Renhållning	485 841	434 571
Försäkringar	184 899	172 825
Avgift till gemensamhetsanläggning	2 789 129	2 335 208
Kabel-TV / Internet	294 156	293 132
Övriga fastighetskostnader	41 900	40 455
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	460 062	409 122
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>9 711 389</u></b>	<b><u>9 241 462</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Passagesystem (Telia)	0	45 000
Byte cirkulationspump	0	31 181
Tvättstuga	992 446	175 580
Kullager entré	41 250	0
Montering askkoppar	27 429	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>1 061 125</u></b>	<b><u>251 761</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	14 791
Förbrukningsinventarier	6 671	16 751
Kontorsmaterial	2 700	6 258
Kommunikation	58 544	48 908
Porto	0	340
Indrivning	162	5 157
Revision	14 800	13 800
Föreningsmöten	13 791	28 629
Ekonomisk och administrativ förvaltning	245 935	241 925
Övriga förvaltningskostnader	38 145	54 507
Konsultarvoden	34 125	0
Medlems- och föreningsavgifter	1 751	1 300
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>416 624</u></b>	<b><u>432 366</u></b>

*[Handwritten signatures and initials]*

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	162 750	159 249
Arvode övrigt	51 568	65 641
Lönekostnader	0	756
Sociala kostnader	47 700	53 352
Övriga personalkostnader	0	12 556
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>262 018</u></b>	<b><u>291 554</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteutäkt klientmedel i SHB	3 654	4 646
Övriga ränteutäkter	330	325
Utdelning MBF	214 200	183 600
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>218 184</u></b>	<b><u>188 571</u></b>

✓  
△

DA MS

off  
MS

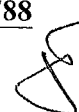



**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 274 861	52 796 400
Inköp/Aktiveringar	500 000	2 478 461
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 774 861	55 274 861
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 889 712	-21 742 831
Årets avskrivningar	-1 025 931	-1 146 881
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 915 643	-22 889 712
Utgående planenligt värde	<u>31 859 218</u>	<u>32 385 149</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 335 050	34 335 050
Utgående planenligt värde	34 335 050	34 335 050
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>66 194 268</u></b>	<b><u>66 720 199</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	118 870 000	112 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	38 000 000
	<hr/>	<hr/>
	159 870 000	150 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande.		
Bostäder	156 000 000	150 000 000
Lokaler	3 870 000	0
	<hr/>	<hr/>
	159 870 000	150 000 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 593 403	1 457 497
Årets anskaffningar	0	135 906
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 593 403	1 593 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-844 800	-719 985
Årets avskrivningar	-124 815	-124 815
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-969 615	-844 800
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>623 788</u></b>	<b><u>748 603</u></b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 217 797	969 507
Renovering tvättstugan	488 829	338 200
Garagerenovering	1 733 932	1 554 597
Garagerenovering (vent)	0	325 000
Periodiskt underhåll tvättstuga	-827 029	0
Omklassificeringar m m	0	-969 507
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	3 613 529	2 217 797
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>3 613 529</u>	<u>2 217 797</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattefordringar	0	12 046
Samf Rönnen	1 337 911	1 316 762
Övriga fordringar	800	999
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>1 338 711</u></b>	<b><u>1 329 807</u></b>

DA  
ek J  
RTH

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,39	2020-04-29	955 000
Stadshypotek	3,65	2020-09-30	5 283 316
Stadshypotek	1,13	2020-10-29	274 500
Stadshypotek	1,08	2021-08-31	919 220
Stadshypotek	4,18	2021-09-01	1 284 185
Stadshypotek	4,07	2021-09-30	5 099 050
Stadshypotek	3,71	2022-03-29	2 924 000
Stadshypotek	3,88	2022-09-30	5 280 540
Stadshypotek	2,65	2022-10-29	372 600
Stadshypotek	1,92	2023-04-29	955 000
Stadshypotek	4,35	2023-09-29	4 852 309
Stadshypotek	1,59	2023-10-29	195 300
Stadshypotek	2,42	2023-11-30	799 200
Stadshypotek	1,10	2024-05-31	1 952 738
Stadshypotek	1,74	2024-09-29	1 720 394
Stadshypotek	2,99	2024-10-29	388 800
Stadshypotek	2,99	2024-10-29	298 800
Stadshypotek	2,41	2025-02-28	1 636 016
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	955 000
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	955 000
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	955 000
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	955 000
Stadshypotek	2,71	2025-08-31	1 517 701
Stadshypotek	2,73	2026-01-29	559 235
Stadshypotek	2,73	2026-01-29	408 480
Stadshypotek	2,35	2026-06-29	1 422 070
Stadshypotek	2,13	2026-08-31	1 076 288
Stadshypotek	2,44	2026-11-30	740 000
Stadshypotek	2,44	2026-11-30	740 000
Stadshypotek	2,50	2027-06-29	1 191 870
Stadshypotek	2,48	2027-08-31	1 431 700
Stadshypotek	2,61	2027-09-29	5 131 200
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	1 022 387
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	962 178
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	958 480
Stadshypotek	2,39	2028-08-31	981 696
Stadshypotek	1,33	2029-09-29	5 091 000
Summa:			62 245 253
Avgår kortfristig del			-1 294 176
Summa skulder till kreditinstitut			60 951 077
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			55 774 373



DIA  
CH M  
M

**Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	68 262 650	68 262 650
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>68 262 650</b>	<b>68 262 650</b>

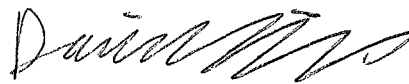
**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalens källskatt	40 802	43 733
Sociala avgifter	26 564	28 097
Skulder till MBF	0	1 100
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>67 366</b>	<b>72 930</b>

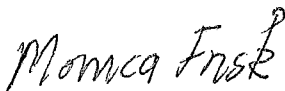
Västerås 2020 04 06



Niclas Johansson  
Ordförande



David Helsing



Monica Frisk



Agneta Tillbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -04-14.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönaby, org.nr 778000-7410

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönaby för år 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.





- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Rönaby för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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, medelförvaltningen 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 vi 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 vår professionella 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.

Västerås den 14 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', written over a horizontal line.

Johan Tingström

Auktoriserad revisor