

# ÅRSREDOVISNING

för

## HSB Brf Råfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

*Handwritten signatures and initials:*  
w SA w  
M L  
9v  
LW  
MVK  
M

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen och dess ändamål

Föreningen bildades 1980 och registrerades av Länsstyrelsen den 11/8 1980.

Föreningen äger och förvaltar mark och fastighet i Kv. Räfsan 2 i Katarina församling på Södermalm i Stockholm. Fastigheten omfattar tre trappuppgångar med en total bostadsyta på 2.918 kvm fördelade på 42 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Fastigheten inrymmer 304 kvm lokalyta fördelade på 5 st hyreslokaler, samtliga är uthyrda. I föreningen finns även ett garage på ca 1000 kvm med 34 garageplatser och samtliga platser har varit uthyrda under året.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Föreningens bostadslägenheter fördelas enligt följande:

- 1 rok: 8 st
- 2 rok: 15 st
- 3 rok: 13 st
- 4 rok: 6 st

##### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar. Under verksamhetsåret har 2 överlåtelser skett.

##### Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Carin Sköld, ordförande  
Rickard Rehme, sekreterare  
Hannes Appelgren  
Sten-Olov Andersson  
Maria Lahne  
Richard Ney  
Ylva Strindlund  
Torstein Tysklind  
Lotta Westholm

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningen års- och hyresavgifter samt tillse att ekonomin är god. Under året har styrelsearbetet effektiviserats genom uppdelning i tydligare ansvarsområden.

##### Firmatecknare

Firman har tecknats av Carin Sköld, Sten-Olov Andersson, Richard Ney och Rickard Rehme

##### Revisorer

Revisorer har varit Jonas Bengtson (intern) och Eva Stein(extern), båda valda av föreningen.

##### Valberedning

Lolita Törnblom och Louise Tarras, båda valda av föreningen.

##### Sammanträden och möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Fastighetens förvaltning, underhåll och skötsel

Fastighetsförvaltning, ekonomisk och teknisk förvaltning har utförts av Nordstaden AB.

Upprustning av innergården har genomförts.

# HSB Brf Råfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

Under 2018 togs beslut om att införa IMD, dvs individuell mätning och debitering, av el för respektive lägenhet vilket kommer att sänka elkostnaderna när det införs under 2019.

Inga övriga större åtgärder har genomförts.

## Ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna har inte förändrats under året.

Under 2018 togs beslut att sänka årsavgifterna från 1 januari 2019 med 10 %.

### Lån

Föreningens lån har amorterats med 1.014.636 SEK under året och utgående låneskuld var 1.884.840 SEK.

## Nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta:	646 SEK
Årsavgift per kvm bostadsyta:	473 SEK
Kostnader exkl. investeringar per kvm bostadsyta:	735 SEK
Räntekostnader per kvm bostadsyta:	12 SEK
Hysesintäkter för lokaler per kvm bostadsyta:	231 SEK
Hysesintäkter garageplatser per kvm bostadsyta:	162 SEK
Kassaflöde per kvm bostadsyta:	181 SEK

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 674 395	3 035 099	2 710 644	2 667 111
Resultat efter finansiella poster	-144 649	-779 427	79 320	104 165
Soliditet (%)	93,70	91,07	91,00	91,10

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Eritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	4 168 236	33 867 067	1 696 561	-3 343 582
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			255 000	-255 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-851 000	851 000
Årets resultat				-144 649
Belopp vid årets utgång	4 168 236	33 867 067	1 100 561	-2 892 231

## Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 747 582
Årets resultat	<u>-144 649</u>
	-2 892 231
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	255 000
lanspråktagande yttre fond	-292 300
Balanseras i ny räkning	<u>-2 854 931</u>
	-2 892 231

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

*Handwritten notes:*  
SA  
SWM  
UP  
MQ HA

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	<u>2 674 395</u>	<u>3 035 099</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 674 395	3 035 099
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 933 324	-2 926 277
Arvoden		-177 684	-178 901
Avskrivningar	4&5	<u>-673 939</u>	<u>-673 956</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 784 947	-3 779 134
<b>Rörelseresultat</b>		-110 552	-744 035
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-34 097</u>	<u>-35 392</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-34 097	-35 392
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-144 649	-779 427
<b>Årets resultat</b>		<u>-144 649</u>	<u>-779 427</u>

*Handwritten notes and signatures:*  
A  
UP  
HA  
ew  
M  
v  
MA

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4 37 645 756 38 297 932

Inventarier, verktyg och installationer

5 0 21 763

Summa materiella anläggningstillgångar

37 645 756 38 319 695

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

37 646 256 38 320 195

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

500 169

Övriga fordringar

-1 640

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

126 087 120 730

Summa kortfristiga fordringar

126 586 121 539

Kassa och bank

Kassa och bank

904 868 1 512 305

Summa kassa och bank

904 868 1 512 305

Summa omsättningstillgångar

1 031 454 1 633 844

SUMMA TILLGÅNGAR

38 677 710 39 954 039

Handwritten signatures and initials: SW, SA, GA, BA, YD, HA.

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	38 035 303	38 035 303
Fond för yttre underhåll	<u>1 100 561</u>	<u>1 696 561</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>39 135 864</b>	<b>39 731 864</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	-2 747 582	-2 564 154
Årets resultat	<u>-144 649</u>	<u>-779 427</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 892 231</b>	<b>-3 343 581</b>

**Summa eget kapital**

36 243 633 36 388 283

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>1 884 840</u>	<u>2 899 476</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 884 840</b>	<b>2 899 476</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	102 413	100 805
Skatteskulder	1 706	38 265
Övriga skulder	209 283	212 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>235 835</u>	<u>314 227</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>549 237</b>	<b>666 280</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

38 677 710 39 954 039

*Handwritten notes and signatures:*  
aw  
MA  
UP  
HA

**NOTER**

**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och ombyggnad vind samt lokal	100
Garagerenovering, relining	20
Inventarier, tvättstuga	5
Hiss, ventilation	10
Fönsterbyte	40

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hysesintäkter lokaler	698 926	684 281
Hysesintäkter garage	471 900	462 650
Bränsleavgifter	30 954	33 598
Fastighetsskatt	75 419	73 249
Årsavgifter	1 380 343	1 380 343
Kabel-tv/Bredband	0	82 920
Överlåtelse/pantsättningar/övriga intäkter	<u>16 853</u>	<u>318 058</u>
	2 674 395	3 035 099

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer och underhåll	381 172	458 492
Installation säkerhetsdörrar	0	272 000
Byte/underhåll stammar/vattenreningsanläggning	0	582 000
Renovering fasad	0	269 000
Upprustning innergård	292 300	0
Snöröjning	6 996	7 384
Städning	55 608	64 085
Entrémattor	12 495	10 800
Fastighetsel	61 289	53 001
Fjärrvärme	422 475	432 737
Vatten	78 302	74 631
Avfallshantering	55 744	51 788
Fastighetsförsäkringar	41 301	38 599
Kabel-TV / Bredband	96 502	98 913
Förvaltningsarvode	172 788	161 652
Övrigt	46 007	140 390
Fastighetsskatt	147 164	146 240
Administrativa kostnader	39 061	38 447
Revisionsarvoden	11 500	13 500
Medlems- och föreningsavgifter	<u>12 620</u>	<u>12 618</u>
	1 933 324	2 926 277

*Handwritten notes:*  
 SW  
 sat  
 up  
 in  
 HA  
 MA



## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>48 530 313</u>	<u>48 530 313</u>
	Utgående anskaffningsvärden	48 530 313	48 530 313
	Ingående avskrivningar	-10 232 382	-9 580 206
	Årets avskrivningar	<u>-652 176</u>	<u>-652 176</u>
	Utgående avskrivningar	-10 884 558	-10 232 382
	Redovisat värde	<u>37 645 755</u>	<u>38 297 931</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	47 701 000	47 701 000
	Byggnader	<u>38 400 000</u>	<u>38 400 000</u>
		86 101 000	86 101 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>125 472</u>	<u>125 472</u>
	Utgående anskaffningsvärden	125 472	125 472
	Ingående avskrivningar	-103 709	-81 929
	Årets avskrivningar	<u>-21 763</u>	<u>-21 780</u>
	Utgående avskrivningar	-125 472	-103 709
	Redovisat värde	<u>0</u>	<u>21 763</u>
Not 6	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
	Utgående anskaffningsvärden	500	500
	Redovisat värde	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 7	Övriga skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek 1,15% 90 dgr	1 364 840	1 379 476
	Stadshypotek 1,15% 90 dgr	<u>520 000</u>	<u>1 520 000</u>
		1 884 840	2 899 476

Varav kortfristig del 14 636 kr.

### Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 725 800	22 725 800

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

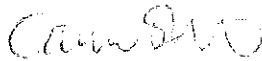
Handwritten signatures and initials, including "UP" and "MA".

NOTER

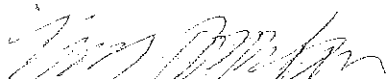
Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

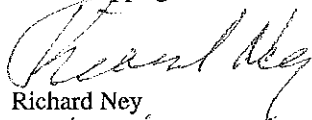
Solna 22/3 2019



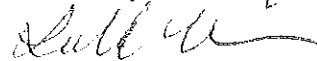
Carin Sköld



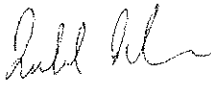
Hannes Appelgren



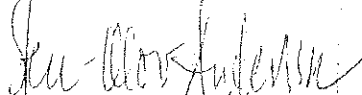
Richard Ney



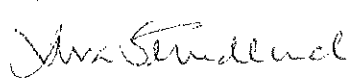
Lotta Westholm



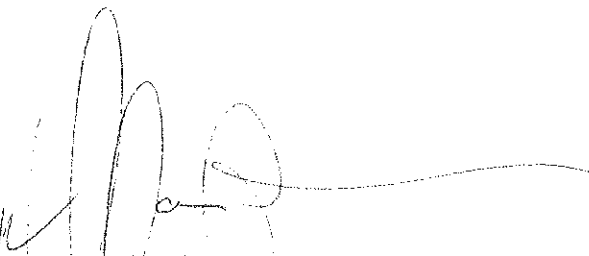
Richard Rehme



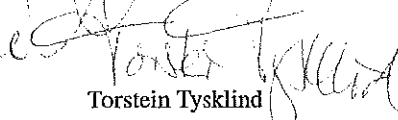
Sten-Olov Andersson



Ylva Strindlund



Maria Lahne

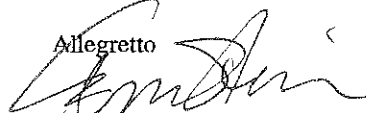


Torstein Tysklind

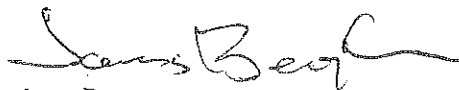
Vår revisionsberättelse har lämnats den

2/4 2019

Allegretto



Eva Stein  
Auktoriserad revisor



Jonas Bengtson  
Förtroendevald revisor

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name 'Jonas Bengtson' and other illegible markings.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm  
Org.nr 716417-4075

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 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 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*

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 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.

- 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.

## 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 HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm för räkenskapsåret 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 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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.

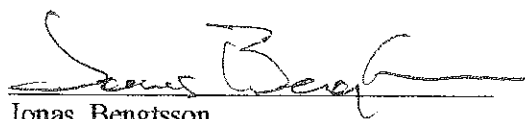
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Stockholm den 2 april 2019



Eva Stein  
Auktoriserad revisor



Jonas Bengtsson  
förtroendevald revisor