

ÅRSREDOVISNING

för

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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

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. Råfsan 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 60 medlemmar. Under verksamhetsåret har 3 överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Richard Ney, ordförande
Jonas Bengtson, sekreterare
Hannes Appelgren
Maria Lahne
Torstein Tysklind
Lennart Lessnert

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 två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anna Sohlman (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 21 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Fastighetens förvaltning, underhåll och skötsel

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



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'SB', 'HA', and other illegible marks.

HSB Brf Råfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

I syfte att underlätta kontakten med styrelsen har en fördelning av ansvarsområden gjorts enligt nedan:

Richard Ney	Andrahandsuthyrningar
Torstein Tysklind	Ekonomi, garageuthyrning, nyckelhantering
Lennart Lessnert	Sophantering, tvättstugan, innergården
Maria Lahne	Städning, TV, bredband
Hannes Bengtson	Fastighetsskötsel, lägenhetsrenoveringar

Under den senaste femårsperioden har följande större underhållsåtgärder genomförts:

2015	Målning yttertak
2016	Byte av expansionskärl
2017	Stambyte i källarförrådsområdet
	Renovering gårdsfasader
	Installation av vattenbehandlingsutrustning
2018	Uppdatering av innergård
2019	Inga större åtgärder har genomförts

Under 2019 infördes IMD, dvs individuell mätning och debitering, av el för respektive lägenhet.

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med 10% under året.

Lån

Föreningens lån har amorterats med 14.636 SEK under året och utgående låneskuld var 1.870.204 SEK.

Nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta:	641 SEK
Årsavgift per kvm bostadsyta:	426 SEK
Kostnader exkl. avskrivningar per kvm bostadsyta:	816 SEK
Räntekostnader per kvm bostadsyta:	9 SEK
Hysesintäkter för lokaler per kvm bostadsyta:	235 SEK
Hysesintäkter garageplatser per kvm bostadsyta:	159 SEK
Kassaflöde per kvm bostadsyta:	129 SEK

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 847 451	2 674 395	3 035 099	2 710 644
Resultat efter finansiella poster	-281 161	-144 649	-779 427	79 320
Soliditet (%)	93,09	93,70	91,07	91,00

Definitioner av nyckeltal, se noter

Handwritten signatures and initials: A large signature on the left, initials 'SB' in the middle, and another large signature on the right with 'MK' below it.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	4 168 236	33 867 067	1 100 561	-2 892 231
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			255 000	-255 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-292 300	292 300
Årets resultat				-281 161
Belopp vid årets utgång	<u>4 168 236</u>	<u>33 867 067</u>	<u>1 063 261</u>	<u>-3 136 092</u>

Resultatdisposition**Medel att disponera:**

Balanserat resultat

-2 854 931

Årets resultat

-281 161-3 136 092**Förslag till disposition:**

Reservering till yttre fond

255 000

Balanseras i ny räkning

-3 391 092-3 136 092

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

Handwritten signatures and initials: JTS, MA, PA, MN, AA.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>2 847 451</u>	<u>2 674 395</u>
Summa rörelseintäkter		2 847 451	2 674 395
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 264 952	-1 933 324
Arvoden		-186 037	-177 684
Avskrivningar	4&5	<u>-652 164</u>	<u>-673 939</u>
Summa rörelsekostnader		-3 103 153	-2 784 947
Rörelseresultat		-255 702	-110 552
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-25 459</u>	<u>-34 097</u>
Summa finansiella poster		-25 459	-34 097
Resultat efter finansiella poster		-281 161	-144 649
Årets resultat		-281 161	-144 649

IT SB
ML
AA MA

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Not

2019-12-31

2018-12-31

4

36 993 592

37 645 756

5

12 250

0

37 005 842

37 645 756

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

6

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

37 006 342

37 646 256

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

0

500

13

-1

135 525

126 087

135 538

126 586

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

1 488 554

904 868

1 488 554

904 868

Summa omsättningstillgångar

1 624 092

1 031 454

SUMMA TILLGÅNGAR

38 630 434

38 677 710

HSB
MA
MA

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2019-12-31

2018-12-31

Not

38 035 303

1 063 261

39 098 564

38 035 303

1 100 561

39 135 864

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-2 854 931

-281 161

-3 136 092

-2 747 582

-144 649

-2 892 231

Summa eget kapital

35 962 472

36 243 633

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

1 870 204

1 870 204

1 884 840

1 884 840

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

147 735

14 624

211 483

423 916

797 758

102 413

1 706

209 283

235 835

549 237

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 630 434

38 677 710

Handwritten signatures and initials, including 'TT', 'SB', 'MA', and 'A.A.', are present at the bottom right of the page.

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	707 038	698 926
Hysesintäkter garage	463 200	471 900
Elintäkter	98 340	3 600
Bränsleintäkter	27 354	27 354
Fastighetsskatt	94 061	75 419
Årsavgifter	1 242 309	1 380 343
Överlåtelse/pantsättningar/övriga intäkter	104 334	16 853
Försäkringsersättning	110 815	0
	2 847 451	2 674 395

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Reparationer och underhåll	784 993	381 172
Upprustning innergård	0	292 300
Snöröjning	9 403	6 996
Städning	57 000	55 608
Entrémattor	9 513	12 495
Fastighetsel	176 848	61 289
Fjärrvärme	438 025	422 475
Vatten	79 799	78 302
Avfallshantering	57 002	55 744
Fastighetsförsäkringar	45 431	41 301
Kabel-TV / Bredband	97 392	96 502
Förvaltningsarvode	178 896	172 788
Övrigt	109 582	46 007
Fastighetsskatt	168 174	147 164
Administrativa kostnader	27 774	39 061
Revisionsarvoden	12 500	11 500
Medlems- och föreningsavgifter	12 620	12 620
	2 264 952	1 933 324

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 530 313	48 530 313
Utgående anskaffningsvärden	<u>48 530 313</u>	<u>48 530 313</u>
Ingående avskrivningar	-10 884 558	-10 232 382
Årets avskrivningar	<u>-652 164</u>	<u>-652 176</u>
Utgående avskrivningar	<u>-11 536 722</u>	<u>-10 884 558</u>
Redovisat värde	36 993 591	37 645 755
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	67 234 000	47 701 000
Byggnader	<u>42 800 000</u>	<u>38 400 000</u>
	110 034 000	86 101 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 472	125 472
Inköp	<u>12 250</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	137 722	125 472
Ingående avskrivningar	-125 472	-103 709
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-21 763</u>
Utgående avskrivningar	<u>-125 472</u>	<u>-125 472</u>
Redovisat värde	12 250	0
Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Redovisat värde	500	500
Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 1,45% 90 dgr	1 350 204	1 364 840
Stadshypotek 1,45% 90 dgr	<u>520 000</u>	<u>520 000</u>
	1 870 204	1 884 840

Varav kortfristig del 14 636 kr.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 725 800	22 725 800
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Solna

4/4 2020

Richard Ney

Hannes Appelgren

Jonas Bengtson

Lennart Lessnert

Maria Lahne

Torstein Tysklind

Vår revisionsberättelse har lämnats den

4/5 2020

Allegretto

Eva Stein

Auktoriserad revisor

Anna Sahlman

Förtroendevald revisor

H.A. MD

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 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 2019-12-31 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 Råfsan nr 147 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 4 maj 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Anna Sohlman
förtroendevald revisor