



**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Racketen**  
**769624-0428**  
**Räkenskapsåret**  
**2019**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Racketen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK). Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Siffror inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Detta är föreningens åttonde räkenskapsår sedan registreringen 2011, och det sjätte sedan den byggande styrelsen avgick.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2018.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen är innehavare till tomträtten Stockholm Racketen 12 i Stockholms kommun. Tomträttsavgälden 629 000 kr/år, är oförändrad t o m den 31 december 2021.

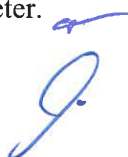
Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 44 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boarean (BOA) är 4 006 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 48 kvm. Fastighetsarealen uppgår till 1521 kvm. Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 4 juli 2014. Garantitiden var fem år och löpte fram till den 4 juli 2019. En femårsbesiktning gjordes i slutet av juni 2019. Därefter gäller en ansvarstid på ytterligare fem år, d v s tio år totalt efter övertagandet från NCC.

I byggnaden finns också två garageplan med totalt 60 bilparkeringsplatser och 4 MC-platser, varav 38 p-platser för bilar och fyra för MC-platser disponeras av föreningen. Återstående 22 bilplatser (i övre planet) disponeras av SALK, enligt ett servitutsavtal. Vid utgången av räkenskapsåret var två av föreningens bilplatser outhyrda jämte tre MC-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

- 7 st 2 rum och kök
- 16 st 3 rum och kök
- 17 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.



### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020. Avtalet om garageuthyrning tecknades med Fastum AB från och med 1 januari 2018, med löptid till den 31 december 2020.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, städning av allmänna utrymmen samt snöröjning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2020.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata med erforderliga anordningar tillsammans med fastigheterna Racketen 8, 9, 10, 11 samt Alvik 1:18. Brf Racketens andelstal för gemensamhetsanläggningen är 8/100. Förvaltning sker genom Racketen i Alviks samfällighetsförening.

### Väsentliga servitut

Fastigheten har två belastande servitut avseende innergård, dagvattenledning samt område i parkeringsgarage. Fastigheten har tre servitut till förmån avseende utfart, terrassområde samt för pelare och balkar.

### Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t o m</u>
Hair Gallery Alvik AB	ja	48 kvm	2024-08-31
Fastum AB	ja	38 st p-platser+ 4 MC-platser	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler samt uthyrning av garageplatser.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Curt Johansson Christer Kågström Christer Kaliff Max Adler Anne-Lie Öberg	ordförande vice ordförande sekreterare
Suppleanter	Natalie Eklund Fredric Kronestedt Jan V. Bergqvist Christoffer Engberg	t o m augusti 2019, därefter vakant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (9) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid föreningsstämman 2019 valdes följande personer in i valberedningen:  
Ralf Engkvist  
Carin Lagerstam

### Revisorer

BoRevision AB med Ola Trané som revisor och Jörgen Götehed som revisorssuppleant.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 december 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 17 december 2012.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgifterna justerades med +2% fr o m 1 januari 2019. Det var den första justeringen av avgifter sedan inflyttningsåret.

### Förbrukningsavgifter

Även avgifterna för el och varmvatten justerades från 1 januari 2019. Lokalhyresgästen, som även betalar för kallvatten och avlopp, fick en motsvarande justering. Även denna justering var den första sedan inflyttningsåret.

### Arvoden

Vid föreningsstämman 2019 beslöts att arvodet till styrelseledamöter och suppleanter skall motsvara två prisbasbelopp exklusive sociala avgifter per år, att fritt fördelas mellan styrelsen ledamöter och suppleanter. Ersättning till föreningens revisorer utgår med skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter BOA och LOA exklusive areor för garage. Enligt beslut av stämman 2015 avsätts ytterligare medel till underhållsfonden motsvarande totalt 1 procent av föreningens låneskuld vid utgången av räkenskapsåret. Därutöver har stämman på styrelsens förslag beslutat om kompletterande avsättningar mot bakgrund av framtagna underhållsplan och gjorda amorteringar på låneskulden. Styrelsen föreslår årets stämma att göra en avsättning med 226 000 kr i samma syfte.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatten för lokaler 2019 är fastställd till 79 660 kr (102 150 kr) vilket motsvarar 1 procent av taxeringsvärdet för lokaldelen i fastigheten.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2019 är 112 966 000 kr, varav byggnadsvärdet är 76 291 000 kr och markvärdet 36 675 000 kr. Värdeår är 2014. Taxeringsvärde 2019 för lokaler med tillhörande del av markvärdet är 7 966 000 kr (10 215 000 kr).

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### Räntekostnader

Årets räntekostnad för föreningens upptagna banklån, 389 820 kr, har även under 2019 varit väsentligt lägre än vad som förutsattes i den ekonomiska planen (ca 1 221 000 kr).

### Nyckeltal

Upptagna lån/kvm BOA 7 196 kr/kvm (7 452 kr/kvm). Vid utgången av räkenskapsåret var lånens andel av ursprunglig köpeskilling 11,06% (11,45%).



### Avskrivningar

Bokföringsnämnden fastslog år 2014 att progressiv avskrivning av byggnader inte får tillämpas för bostadsrättsföreningar, utan endast linjär sådan. Det innebär för föreningen (och ett stort antal andra föreningar) att resultatet årligen kommer att belastas med väsentligt högre avskrivningar än vad den ekonomiska planen baserades på. Vi kommer därför att uppvisa negativa resultat under flera år framöver. Avskrivningar innebär bokföringsmässiga transaktioner och är inget utflöde av likvida medel. Så länge fastighetens bokförda värde är större än våra samlade underskott har föreningen inga problem med den långsiktiga ekonomin. Det väsentliga är att kassaflödet är positivt och att medel reserveras för framtida underhåll och amorteringar.

### Underhållsplan

Sustend/Planima som upprättat en underhållsplan för de första trettio åren, att ligga till grund för kommande underhållsåtgärder. Under året har säkerhetsbesiktning av taket gjorts. Dammbindning på golv i garage, trapphus, förråd, källargångar, soprum och garageslussar har styrelsen beslutat att skjuta på tills vidare.

### Hemsidan

Hemsidan har löpande uppdaterats med en mängd uppgifter som service och av intresse för medlemmarna.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Beläggningsgraden för uthyrda bilplatser i garaget är fortsatt god, ca 95% uthyrda platser.
- Fortsatta åtgärder för att komma till rätta med fuktinträngning i garagen (övre och nedre plan) inom ramen för gällande garanti.
- Vår innergård har kompletterats med ca 500 nya lökar.
- Ordnat med sopcontainer och hyrd lastbil för grovsopor i samband med höststädning.
- Vår datoriserade undercentral drabbades av ett datorhaveri vilket gjorde att vi var utan varmvatten några dagar. Utrustningen är utbytt i tillämpliga delar.
- 5-årsbesiktning har genomförts för vår räkning av Sustend tillsammans med representanter från oss, NCC/Bonava och deras underentreprenörer.
- Tyvärr har vi strax före julhelgen drabbats av 2 inbrott i garagen och våra förråd. Detta har gjort att vi har inlett ett arbete med att förstärka vårt skalskydd på fastigheten samt skapa en säkrare inomhusmiljö.
- Till 13 st. dörrar som leder vidare in i vår fastighet och är potentiella inbrottsmöjligheter har vi beslutat om förstärkning genom montering av s.k. brytskydd.
- Nytt jouravtal för våra hissar har tecknats med KONE med en inställetid inom 4 timmar.
- Bopärmen har scannats in och finns nu i sin helhet på vår hemsida.
- Nya, kompletterade, trivselregler har fastställts av stämman.
- SALK har påbörjat arbetet för en utbyggnad av sina lokaler mot vår innergård. Byggbeslutet har under året överklagats vilket fått till följd att arbetet framskjutits.
- Miljöförvaltningen har på plats gjort en tillsyn av vår egenkontroll. Påpekades bl a att ingen radonmätning gjorts sedan inflyttning. Kommer att göras på NCC/Bonavas bekostnad i början av 2020. Vi informerades också om Stockholms stads planer för insamling av matavfall, som skall vara genomfört 2023.





- Inspektion av garageportarna har gjorts och avtal har tecknats med Inspecta. Inspektion skall göras vart annat år.
- Vi har drabbats av ett par strömavbrott under året varvid konstaterades att rökluckorna på taket inte stängdes samt att delar av nödbelysningarna inte fungerat. Uttjänta batterier som låg bakom problemet har åtgärdats.
- Insamling av de boendes telefonnummer har gjorts för att snabbt komma ut med information via SMS. 100% svarsfrekvens.
- Vår- och höststädning med korvgrillning m.m. har genomförts i likhet med föregående år. Första advent hölls traditionsenligt adventsfirande i entrén.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 74 (74) medlemmar. Under året har 4 (12) medlemmar tillträtt samt 4 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (6) överlåtelser. En andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 649	3 511	3 355	3 304	3 451
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 642	-1 638	-1 763	-1 803	-1 598
Soliditet (%)	88,2	87,9	87,8	87,7	87,5
Resultat exkl. avskrivningar (tkr)	966	970	844	804	1 009
Fastighetslån/kvm (kr)	7 196	7 452	7 624	7 751	7 849
Årsavgifter/kvm (kr)	663	650	650	650	650

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.



### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	181 147 184	48 152 816	1 376 082	-7 047 858	-1 637 760	<b>221 990 464</b>
Disposition av föregående årets resultat			482 339	-2 120 099	1 637 760	<b>0</b>
Årets resultat					-1 641 919	<b>-1 641 919</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>181 147 184</b>	<b>48 152 816</b>	<b>1 858 421</b>	<b>-9 167 957</b>	<b>-1 641 919</b>	<b>220 348 545</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 167 957
årets förlust	-1 641 919
	<b>-10 809 876</b>

behandlas så att	
till underhållsfond enligt stadgar avsätts	122 000
extra avsättning till underhållsfond enl. stämmobeslut	166 000
extra avsättning till underhållsfond enl. styrelsens förslag	226 000
i ny räkning överföres	-11 323 876
	<b>-10 809 876</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 648 747	3 511 132
Övriga rörelseintäkter	3	83 699	22 604
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 732 447</b>	<b>3 533 737</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 061 855	-1 797 737
Övriga externa kostnader	5	-215 157	-217 782
Personalkostnader	6	-105 454	-107 892
Avskrivningar	7	-2 607 500	-2 607 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 989 967</b>	<b>-4 730 911</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 257 520</b>	<b>-1 197 174</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 433	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 832	-440 586
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-384 399</b>	<b>-440 586</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 641 919</b>	<b>-1 637 760</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 641 919</b>	<b>-1 637 760</b>



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt

7

247 060 625

249 668 125

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**247 060 625**

**249 668 125**

**Summa anläggningstillgångar**

**247 060 625**

**249 668 125**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

3 626

0

Övriga fordringar

8

1 524 976

1 619 510

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

394 863

503 413

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 923 464**

**2 122 923**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

957 025

801 591

**Summa kassa och bank**

**957 025**

**801 591**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 880 489**

**2 924 514**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**249 941 114**

**252 592 639**

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

229 300 000

229 300 000

Fond för yttre underhåll

1 858 421

1 376 082

**Summa bundet eget kapital**

**231 158 421**

**230 676 082**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-9 167 957

-7 047 858

Årets resultat

-1 641 919

-1 637 760

**Summa fritt eget kapital**

**-10 809 876**

**-8 685 618**

**Summa eget kapital**

**220 348 545**

**221 990 464**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

28 563 933

29 587 310

**Summa långfristiga skulder**

**28 563 933**

**29 587 310**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

263 752

267 752

Leverantörsskulder

113 438

121 274

Skatteskulder

181 810

167 570

Övriga skulder

11

33 911

89 647

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

435 724

368 623

**Summa kortfristiga skulder**

**1 028 636**

**1 014 865**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**249 941 114**

**252 592 639**

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 641 919	-1 637 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 607 500	2 607 500
Förändring skatteskuld/fordran		14 240	36 730
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>979 821</b>	<b>1 006 470</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-3 626	0
Förändring av kortfristiga fordringar		76 571	168 377
Förändring av leverantörsskulder		-7 835	28 992
Förändring av kortfristiga skulder		7 366	174 447
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 052 296</b>	<b>1 378 286</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 023 377	-795 315
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 023 377</b>	<b>-795 315</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>28 919</b>	<b>582 971</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 339 982	1 757 011
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 368 901</b>	<b>2 339 982</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 656 057	2 604 012
Hyror lokaler	131 806	123 596
Hysesintäkter, garage	570 453	537 346
Vatten boende	57 879	57 400
El boende	220 262	182 778
El lokal	4 243	0
Vatten lokal	2 046	0
Övriga objekt	6 000	6 000
	<b>3 648 746</b>	<b>3 511 132</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättningar	64 724	0
Avgift andrahandsupplåtelse	4 550	1 858
Övriga intäkter	14 425	20 746
	<b>83 699</b>	<b>22 604</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	171 375	173 848
Trädgård och utemiljö	14 329	8 982
Städkostnader garage	8 967	13 900
Hyra av entrémattor	6 136	5 829
Snöröjning/sandning	64 128	51 062
Hisskostnader	23 127	19 815
Garageport kostnader	1 605	1 500
Inköp av parkeringstjänster	14 000	0
Myndighetskrav	39 493	0
Bevakningskostnader	32 017	24 671
Gemensamhetsanläggning	7 360	2 400
Reparationer	109 980	3 612
Planerat underhåll	71 952	16 211
Fastighetsel	411 212	354 508
Uppvärmning	171 471	194 436
Vatten och avlopp	70 054	60 802
Avfallshantering	63 690	69 515
Försäkringskostnader	25 822	24 007
Tomträttsavgäld	629 000	629 000
Bredband	109 602	110 743
Förbrukningsinventarier	4 582	6 420
Förbrukningsmaterial	5 889	26 476
Övriga poster	6 063	0
	<b>2 061 854</b>	<b>1 797 737</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	79 660	102 150
Porto	3 335	2 680
Föreningsgemensamma kostnader	10 734	19 822
Revisionsarvode	16 236	21 000
Ekonomisk förvaltning (rabatt erhållen 2018)	63 000	33 612
Bankkostnader	2 002	2 000
Underhållsplan	9 158	7 969
Mätdata	8 012	8 384
Annonsering	3 722	10 136
Medlems-/föreningsavgifter	5 490	5 380
Övriga poster	13 809	4 650
	<b>215 158</b>	<b>217 783</b>



### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	92 072	90 998
Bilersättningar	166	285
Övriga kostnadsersättningar	93	0
Sociala avgifter	13 123	16 609
	<b>105 454</b>	<b>107 892</b>

### Not 7 Byggnader och tomträtt

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden byggnader	156 950 000	156 950 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>156 950 000</b>	<b>156 950 000</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-6 670 375	-5 100 875
Årets avskrivningar byggnader	-1 569 500	-1 569 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-8 239 875</b>	<b>-6 670 375</b>
Ingående anskaffningsvärden tomträtt	103 800 000	103 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden tomträtt</b>	<b>103 800 000</b>	<b>103 800 000</b>
Ingående avskrivningar tomträtt	-4 411 500	-3 373 500
Årets avskrivningar tomträtt	-1 038 000	-1 038 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt</b>	<b>-5 449 500</b>	<b>-4 411 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>247 060 625</b>	<b>249 668 125</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 291 000	75 800 000
Taxeringsvärden mark	36 675 000	31 415 000
	<b>112 966 000</b>	<b>107 215 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	113 099	81 120
Avräkningskonto förvaltare	1 411 877	1 538 390
	<b>1 524 976</b>	<b>1 619 510</b>





### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	8 974	7 874
Tomträttsavgäld	157 250	157 250
Förvaltningsarvode	17 583	17 028
Bredbandsavgifter	9 093	9 203
Medlemskap Bostadsrätterna	5 590	5 490
Uppdatering underhållsplan	5 936	6 520
Bevakningstjänst	6 964	6 629
Fjärrvärme avtal Fortum	180 412	290 325
Hemsida	3 062	3 094
	<b>394 864</b>	<b>503 413</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,20	2020-01-03	2 750 000	2 750 000
Stadshypotek	1,20	2020-09-30	5 721 250	5 784 250
Stadshypotek	1.21	2021-09-30	4 665 935	4 713 187
Stadshypotek	1,00	2022-09-30	3 800 000	4 591 125
Stadshypotek	1,20	2020-09-30	5 732 250	5 795 250
Stadshypotek	1,20	2020-09-30	6 158 250	6 221 250
avgår kortfristig del av lån			-263 752	-267 752
			<b>28 563 933</b>	<b>29 587 310</b>

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

### Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Moms oktober - december	26 934	45 741
Arbetsgivaravgift	0	16 609
Personalskatt	0	27 297
Feldebiterat hyresgäst, felaktiga inbetalningar	6 977	0
	<b>33 911</b>	<b>89 647</b>



**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	39 058	45 625
Värme	10 792	12 621
Vatten	23 163	0
Renhållning	7 505	2 382
Reparationer och underhåll	70 754	0
Konsultarvode fuktutredning	0	25 000
Övriga poster	4 763	0
Revisionsarvode	20 000	22 655
Förutbetalda avgifter och hyror	251 714	252 363
Räntor	7 975	7 975
	<b>435 724</b>	<b>368 621</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
	<b>31 500 000</b>	<b>31 500 000</b>

9

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiften för förbrukat varmvatten har justerats från 1 januari 2020 och motsvarande för lokalyresgästen som även betalar för kallvatten och avlopp respektive vatten/avlopp.

Åtgärder för att stärka fastighetens skalskydd till följd av förekomst av obehöriga i och runt huset samt inbrott och stölder ur förråd, har genomförts. Styrelsen utvärderar åtgärderna som kan komma att kompletteras framöver.

Bromma den 6/3 2020.

  
Curt Johansson  
Ordförande

  
Christer Kaliff

  
Christer Kågström

  
Anne-Lie Öberg

  
Max Adler

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2020



Ola Trané  
Revisor  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Racketen, org.nr. 769624-0428

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Racketen 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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

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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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, 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

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 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.

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 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 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 granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 april 2020



Ola Trané

BoRevision AB