

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Råckringen
769628-1455

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råckringen, 769628-1455, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-17 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-09-05.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheten Stockholm Laserskrivaren 1 som föreningen förvärvade 2015-12-21. Fastigheten består av fem flerbostadshus med totalt 268 lägenheter, 2 lokaler och 90 garageplatser. Föreningen tecknade 2015-12-21 ett totalentreprenadkontrakt med Peab Bostad AB. Den totala (BOA) uppgår till 16 247 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam till och med 2021-06-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2020-01-01 - 2020-12-31
Christer Bentzer	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-31
Curt Stener	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-31
Kjell Augustsson	Suppleant	2020-01-01 - 2020-12-31
Christer Bourner	Suppleant	2020-01-01 - 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2020 haft tre protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2020-09-28.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 342

Tillkommande medlemmar: 85

Överlåtelse under året: 44

Avgående medlemmar: 53

Antal medlemmar vid årets slut: 374

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	17 401 242	13 152 808	-	-
Resultat efter finansiella poster	1 711 179	1 622 216	-	-
Soliditet, %	73	69	32	22
Lån per kvm bostadsyta	19 184	19 511	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	634	733	-	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2019-03-31.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	519 904 000	345 451 000			1 622 216
Omföring föregående års resultat				1 622 216	-1 622 216
Yttre underhållsfond			365 557	-365 557	
Årets resultat					1 711 179
Vid årets slut	519 904 000	345 451 000	365 557	1 256 659	1 711 179

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel:	
Balanserat resultat	1 256 659
Årets resultat	1 711 179
Totalt	2 967 838
Styrelsen föreslår stämman förljande disposition:	
Avsättning för yttre underhåll	487 410
Balanseras i ny räkning	2 480 428
Summa	2 967 838

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	17 401 242	13 152 808
Summa rörelseintäkter		17 401 242	13 152 808
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-4 463 588	-3 078 012
Övriga externa kostnader		-2 106 226	-1 723 295
Avskrivningar		-6 091 211	-4 568 407
Summa rörelsekostnader		-12 661 025	-9 369 714
Rörelseresultat		4 740 217	3 783 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133 878	62 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 162 916	-2 223 723
Summa finansiella poster		-3 029 038	-2 160 878
Resultat efter finansiella poster		1 711 179	1 622 216
Resultat före skatt		1 711 179	1 622 216
Årets resultat		1 711 179	1 622 216

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3,4	1 173 285 382	1 179 376 593
Summa materiella anläggningstillgångar		1 173 285 382	1 179 376 593
Summa anläggningstillgångar		1 173 285 382	1 179 376 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		599 061	2 180 540
Övriga fordringar	5	2 036 731	17 030 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	801 159	1 919 489
Summa kortfristiga fordringar		3 436 951	21 130 988
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 769 202	64 646 788
Summa kassa och bank		9 769 202	64 646 788
Summa omsättningstillgångar		13 206 153	85 777 776
SUMMA TILLGÅNGAR		1 186 491 535	1 265 154 369

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		519 904 000	519 904 000
Upplåtelseavgifter		345 451 000	345 451 000
Avsättning yttre underhållsfond		365 557	-
Summa bundet eget kapital		865 720 557	865 355 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 256 659	-
Årets resultat		1 711 179	1 622 216
Summa fritt eget kapital		2 967 838	1 622 216
Summa eget kapital		868 688 395	866 977 216
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	310 082 263	310 625 250
Övriga skulder	8	-	6 371 800
Summa långfristiga skulder		310 082 263	316 997 050
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 604 952	23 120 285
Leverantörsskulder		1 190 430	76 714
Skatteskulder		2 080 000	3 102 162
Övriga skulder	9	282 386	51 822 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 563 109	3 058 704
Summa kortfristiga skulder		7 720 877	81 180 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 186 491 535	1 265 154 369

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 711 179	1 622 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	6 091 211	4 568 407
	<u>7 802 390</u>	<u>6 190 623</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 802 390	6 190 623
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	5 244 514	45 398 775
Ökning(+)/Minskning (-) av fordringar till Peab	6 990 120	-6 922 034
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-48 524 490	34 154 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 487 466	78 821 922
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-78 062 247
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-78 062 247
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		316 997 050
Amortering av låneskulder	-28 430 120	-733 791 830
Inbetalda insatser	2 040 000	458 711 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 390 120	41 916 720
Årets kassaflöde	-54 877 586	42 676 395
Likvida medel vid årets början	64 646 788	21 970 385
Likvida medel vid årets slut	9 769 202	64 646 780

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter Lokal 1 Hemköp	3 819 681	4 146 988
Garantiersättning Peab Lokal 1 Hemköp	540 850	
Garantiersättning tom lokal	1 170 395	1 608 956
Garantiersättning garage	87 804	
Intäkt garage moms	519 835	323 755
Årsavgifter	10 315 240	6 155 009
Vatten lokal moms	57 720	37 358
Debiterad el	515 860	261 044
Fastighetsskatt lokal moms	227 482	178 335
Överlåtelseavgifter	66 008	98 805
Pantsättningsavgifter	19 361	24 830
Andrahandsuthyrning	59 915	41 837
Övriga rörelseintäkter	859	275 889
Öresavrundning	232	2
Summa	17 401 242	13 152 808

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2019-03-31.

Not 2 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	22 761	49 642
Driftkostnader fastighet	92 799	81 613
Hiss	209 962	86 608
Bevakningskostnader	41 988	
Elkostnad	1 441 915	1 129 042
Fjärrvärme	1 140 576	682 526
Vatten och avlopp	264 474	189 220
Sophämtning	19 755	341 015
Samfällighetsavgifter	455 780	
Fastighetsförsäkring	279 083	192 195
Triple play	42 495	32 151
Fastighetsskatt	452 000	294 000
Summa	4 463 588	3 078 012

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2019-03-31.

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 183 945 000	453 000 000
-Nyanskaffningar		730 945 000
Summa	1 183 945 000	1 183 945 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 568 407	
-Årets avskrivning enligt plan	-6 091 211	-4 568 407
Summa	-10 659 618	-4 568 407
Redovisat värde vid årets slut	1 173 285 382	1 179 376 593
Varav byggnader	720 285 382	726 376 593
Varav mark	453 000 000	453 000 000
Summa	1 173 285 382	1 179 376 593
Fastighetsbeteckning Stockholm Laserskrivaren 1		
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 432 200 000 kr.		
Taxeringsvärde byggnader	314 000 000	245 000 000
Taxeringsvärde mark	118 200 000	103 200 000
Summa	432 200 000	348 200 000

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		652 882 753
Omklassificeringar		-652 882 753
Summa		-

Not 5 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Peab Bostad AB	24 122	13 592 204
Skattekonto	1 655 362	107
Kortf fordringar hos leverantör	357 247	
Summa	2 036 731	13 592 311

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter garage	83 821	90 132
Fastighetsförsäkring	120 862	109 875
Hysesintäkter		1 719 482
Sopsug	85 088	
Ekonomisk förvaltning	64 829	
Fastighetsskötsel/ Teknisk förvaltning	446 559	
Summa	801 159	1 919 489

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	303 662 455	289 385 910
Totalt	303 662 455	289 385 910

Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen

Övriga skulder till kreditinstitut	6 419 808	21 239 340
Totalt	6 419 808	21 239 340

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsdag</i>	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv SEB				23 120 285
SEB 43720287	1,14%	2024-10-28	102 653 096	103 541 100
SEB 43720279	0,98%	2022-10-28	103 715 066	103 542 075
SEB 43720236	0,71%	2020-10-28	103 714 101	103 542 075
Summa			310 082 263	333 745 535

Under 2019 har föreningen amorterat med 6 371 800kr.
Under 2020 har föreningen amorterat med 5 309 835kr.
Under 2021 kommer amortering göras med 1 604 952kr.

Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förskott från kunder		-2 040 000
Skuld till Peab Bostad AB		53 862 238
Momsskuld till Skatteverket	282 386	
Summa	282 386	51 822 238

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda årsavgifter		2 723 217
Revisionsarvode	18 750	
Förutbetalda räntor	44 930	
El	146 214	144 599
Värme	173 277	128 727
Vatten och avlopp	65 171	62 160
Förskott från medlemmar	2 114 767	
Summa	2 563 109	3 058 703

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	318 590 000	318 590 000

Eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har ingått ett avtal med Peab Support AB gällande ekonomisk förvaltning och med Nordstaden AB gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning som gäller från och med 2021-01-01. Under 2021 har boendestyrelse tagit över föreningen.

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Il-Huan Cho
Ordförande

Daniel Gustafsson
Ledamot

Patrik Süttenbach
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Christian Borg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557444565348

Dokument

Räckringen ÅR 2020.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2021-03-31 10:25:10 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2021-04-08 12:27:35 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Christian Borg (CB)

christian.borg@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF CHRISTIAN BORG"

Signerade 2021-04-08 12:27:35 CEST (+0200)

Daniel Gustafsson (DG)

daniel.e.gustafsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL GUSTAFSSON"

Signerade 2021-04-05 11:18:14 CEST (+0200)

Patrik Süttenbach (PS)

pasu666@mac.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patrik Süttenbach"

Signerade 2021-03-31 10:46:03 CEST (+0200)

Il-Huan Cho (IC)

ilhuancho@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Il-Huan Cho"

Signerade 2021-03-31 10:41:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557444565348

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

