

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Räfsan nr 13
Org nr: 7020028622





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Råfsan nr 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-09. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-19.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 150% till 24%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 150% till 399%.

Årets resultat är -1 072 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 456 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -616 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Råfsan 13 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 54 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adress är Södermannagatan 37-39 och Gotlandsgatan 72 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.



Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	24
3 rum och kök	12
Totalt	54

*Fördelningen visar ursprunglig lägenhetsfördelning.
Över tid har en del lägenheter byggts om med färre eller flera rum.*

Dessutom tillkommer	Antal
Antal p-platser	30
Antal MC platser	5
Antal lokaler	3

Total tomtarea	996 m ²
Total bostadsarea	3 317 m ²
Lokaler hyresrätt	414 m ²
Garagelokaler	830 m ²
Total lokalarea	1 244 m ²

Årets taxeringsvärde	111 802 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	111 802 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Assa Abloy	Garageport
Brandskyddsansvarig, Brandsäkra Norden AB	Kontroll SBA/brandskydd
C-Sons Fläkt och Energi	Ventilation
Elis Textil Service AB	Entrémattor
Fortum Markets AB/Ellevio AB	Fastighetsel
HissGruppen AB	Hissar
Ij Fakturaservice, Ownit	Bredband
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten & Avfall	Sophantering
Städcompagniet 56:An AB	Städ
Telavox AB	Porttelefon
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV
Tåv AB	Tidningsåtervinning
Vi Rengör Sverige AB	Klottersanering
Återvinningsbolaget i Stockholm/SVEA	Matavfall



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 317 tkr och planerat underhåll för 316 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 261 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll och investeringsprojekt.

Tidigare utfört underhåll	År
Tak	2015
OVK	2018
Tvättstuga	2020
Garage, rivning väggar	2020

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp (i kr)
Underhåll sanitet	59 971
Dragning av värmerör i soprum, renovering/stambyte Gotlandsgatan	38 515
Installation av utomhusbelysning	54 031
Utbyggnation passagesystem	87 486
Byte av dörrpartier förråd, renovering Gotlandsgatan	82 413

Planerade underhåll och investeringar	År
Fönsterbyte	2022-2023
Fasadrenovering	2022-2023
Laddboxar elbil	2022
Garagerenovering, golv	2022
Byta ut belysning till LED i allmänna utrymmen	2022
Stambyte, resterande 42 lägenheter	2023

Stambyte för 12 lägenheter är färdigställt under 2021, återfinns i Not 13 som pågående projekt eftersom resterande lägenheter planeras stambyte för under 2023.

Installation av laddstationer i garaget pågår och kommer att slutföras under första halvåret.

Nu pågår upphandling och projektering av fönster- och stambyte samt garagerenoveringen. Mera Elvision offererar arbetet avseende byte till LED-belysning i allmänna utrymmen. Med allmänna utrymmen avses garage, trapphus, vind och tvättstugor.

Extrastamma avseende fasad- och fönsterbyte är planerat till hösten 2022.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Anders Pettersson	Ordförande	Stämman
Anita Eriksson	Ledamot	Stämman
Benedicte Balslev	Ledamot	Stämman
Roger Broberg	Ledamot	Stämman
Eva Ljung	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
William Bengtsson	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Mikael Meyer	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Declan Kirk	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Linn Ebbvik Neuman	Stämman
Göran Salomonsson	Stämman
Sven Christianson	Stämman

Styrelsen har under året haft 11 ordinarie samt 4 extra sammanträden. Föreningens årsstämma genomfördes 24 maj som postomröstning.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte har genomförts för 12 lägenheter inklusive hyreslokalen på Gotlandsgatan 72. Orsaken till detta var ett läckage som upptäcktes 2020 i en av dagvattenledningarna. Ny porttelefon vid entrén har installerats. Belysning och el har installerats på gården. Höjning av månadsavgiften har genomförts i två steg; 10% i april 2021 samt ytterligare 20% i januari 2022.

I övrigt har inga händelser inträffat under året som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20% från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 297 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 520	2 488	2 513	2 417	2 305
Resultat efter finansiella poster	-1 072	-429	-85	-57	-326
Soliditet %	34	55	57	56	55
Likviditet %	24*	32*	794	196	124
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	297	277	277	277	277
Lån, kr/m ²	3 376	1 687	1 687	1 838	1 838

*Påverkas negativt eftersom god redovisningssed yrkar på att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text i förvaltningsberättelsen.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 536 000	1 671 915	-1 934 601	-428 535
Disposition enl. årsstämmobeslut			-428 535	428 535
Reservering underhållsfond		261 171	-261 171	
Ianspråktagande av underhållsfond		-316 416	316 416	
Årets resultat				-1 072 030
Vid årets slut	8 536 000	1 616 670	-2 307 891	-1 072 030

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 363 136
Årets resultat	-1 072 030
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-261 171
Årets ianspråktagande av underhållsfond	316 416
Summa	-3 379 921

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 379 921**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 520 335	2 487 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	749 964	853 360
Summa rörelseintäkter		3 270 299	3 341 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 149 416	-2 738 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-461 901	-380 075
Personalkostnader	Not 6	-88 470	-69 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-456 294	-517 876
Summa rörelsekostnader		-4 156 082	-3 706 457
Rörelseresultat		-885 783	-365 251
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 025
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	46	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-186 293	-74 356
Summa finansiella poster		-186 247	-63 284
Resultat efter finansiella poster		-1 072 030	-428 535
Årets resultat		-1 072 030	-428 535



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 485 008	12 935 439
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	5 863
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	4 513 153	79 827
Summa materiella anläggningstillgångar		16 998 160	13 021 129
Summa anläggningstillgångar		16 998 160	13 021 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	28 008	0
Övriga fordringar	Not 15	247	38 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	85 490	94 237
Summa kortfristiga fordringar		113 745	133 233
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 050 071	1 207 009
Summa kassa och bank		3 050 071	1 207 009
Summa omsättningstillgångar		3 163 816	1 340 242
Summa tillgångar		20 161 977	14 361 371



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 536 000	8 536 000	
Fond för yttre underhåll	1 616 670	1 671 915	
Summa bundet eget kapital	10 152 670	10 207 915	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 307 891	-1 934 601	
Årets resultat	-1 072 030	-428 535	
Summa fritt eget kapital	-3 379 921	-2 363 136	
Summa eget kapital	6 772 749	7 844 779	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	2 350 000
Summa långfristiga skulder		0	2 350 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (inkl. amortering och omförhandling av lån)	Not 18	12 596 316	3 246 316
Leverantörsskulder	Not 19	125 966	225 130
Skatteskulder	Not 20	12 893	30 762
Övriga skulder	Not 21	14 300	123 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	639 753	540 713
Summa kortfristiga skulder		13 389 228	4 166 592
Summa eget kapital och skulder		20 161 977	14 361 371



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 072 030	-428 535
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	456 294	517 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-615 736	89 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	19 488	-47 474
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-127 364	384 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-723 612	426 388
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-4 433 326	-79 827
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 433 326	-79 827
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	7 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 000 000	0
Årets kassaflöde	1 843 062	346 561
Likvidamedel vid årets början	1 207 009	860 448
Likvidamedel vid årets slut	3 050 071	1 207 009
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme, grund	Linjär	100
Stammar, värme	Linjär	50
Stammar, vatten	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Trapphus	Linjär	50
Hiss	Linjär	30
Bredband	Linjär	7
Ventilation	Linjär	25
Markanläggning, garage	Linjär	27
Ombyggnad	Linjär	7
Tvättstugor, maskiner	Linjär	7
Tak	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	985 938	917 124
Hyrer, lokaler	761 122	668 568
Hyrer, garage	429 000	425 700
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-18 553	-11 790
Rabatter	-137 451	-16 800
Bränsleavgifter, bostäder	438 636	438 636
Debiterad fastighetsskatt	61 643	66 408
Summa nettoomsättning	2 520 335	2 487 846

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	57 672	57 672
Övriga ersättningar	12 580	3 312
Fakturerade kostnader	0	720
Övriga rörelseintäkter	4 039	3 206
Försäkringsersättningar	675 673	788 450
Summa övriga rörelseintäkter	749 964	853 360

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-316 416	-86 875
Reparationer	-1 316 800	-1 196 378
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 806	-175 186
Försäkringspremier	-70 072	-62 356
Kabel- och digital-TV	-10 375	-10 156
Systematiskt brandskyddsarbete	-36 356	-6 783
Serviceavtal	-19 375	-54 711
Obligatoriska besiktningar	-15 595	-14 458
Snö- och halkbekämpning	-9 184	0
Förbrukningsinventarier/material	-7 755	-15 218
Vatten	-98 203	-222 957*
Fastighetsel	-449 122	-304 640
Uppvärmning	-436 949	-416 938
Sophantering och återvinning	-69 470	-69 987
Förvaltningsarvode drift	-116 939	-102 270
Summa driftskostnader	-3 149 416	-2 738 914

*En del av den bokförda kostnaden för vatten år 2020 avser att förbrukningen lästs av fr.o.m. år 2015.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-272 381	-242 294
IT-kostnader	-59 113	-43 370
Övriga försäljningskostnader	-2 111	-825
Övriga förvaltningskostnader	-63 908	-23 685
Kreditupplysningar	-1 733	-1 606
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 696	-9 170
Telefon och porto	-2 368	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-40	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 184
Konsultarvoden	0	-48 750
Bankkostnader	-2 360	-5 191
Övriga externa kostnader	-47 190	0
Summa övriga externa kostnader	-461 901	-380 075

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-68 200	-50 220
Övriga personalkostnader	-600	-3 200
Sociala kostnader	-19 670	-16 172
Summa personalkostnader	-88 470	-69 592

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-450 431	-512 013
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 863	-5 863
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-456 294	-517 876

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning på andelar i andra företag	0	11 025
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 025

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	47
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46	47



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-83 884	-63 613
Övriga räntekostnader	-474	-990
Övriga finansiella kostnader	-101 935	-9 753
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-186 293	-74 356

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 567 263	13 567 263
Mark	4 287 500	4 287 500
	17 854 763	17 854 763
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 854 763	17 854 763
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 919 324	-4 407 311
	-4 919 324	-4 407 311
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-450 431	-512 013
	-450 431	-512 013
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 369 755	-4 919 324
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 485 008	12 935 439
Varav		
Byggnader	8 197 508	8 647 939
Mark	4 287 500	4 287 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	9 802 000	9 802 000
Totalt taxeringsvärde	111 802 000	111 802 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>67 802 000</i>	<i>67 802 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	29 315	29 315
	29 315	29 315
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 315	29 315
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-23 452	-17 589
	-23 452	-17 589
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 863	-5 863
	-5 863	-5 863
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-29 315	-23 452
	-29 315	-23 452
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 315	-23 452
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	5 863
Varav		
Inventarier och verktyg	0	5 863

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående ny- och ombyggnation	4 513 153	79 827
Vid årets slut	4 513 153	79 827

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	28 008	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	28 008	0

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	247	38 996
Summa övriga fordringar	247	38 996



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 058	0
Förutbetald renhållning	1 189	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 243	15 693
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	78 544
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 490	94 237

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	33 646	33 646
Transaktionskonto	3 016 425	1 173 363
Summa kassa och bank	3 050 071	1 207 009

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	12 596 316	5 596 316
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 596 316	-3 246 316
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 350 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,40%	2022-03-28	466 209,00	0,00	0,00	466 209,00
SWEDBANK	0,40%	2022-03-28	1 480 107,00	0,00	0,00	1 480 107,00
SWEDBANK	0,40%	2022-04-28	1 300 000,00	0,00	0,00	1 300 000,00
SWEDBANK	0,41%	2022-04-28	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
SWEDBANK	1,66%	2022-05-25	2 350 000,00	0,00	0,00	2 350 000,00
Summa			5 596 316,00	7 000 000,00	0,00	12 596 316,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 5 lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår).

Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt RevU-18 trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	125 966	225 130
Summa leverantörsskulder	125 966	225 130



Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	9 898	7 090
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	176 806	175 186
Debiterad preliminärskatt	-173 811	-151 514
Summa skatteskulder	12 893	30 762

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	0	82 788
Mottagna depositioner	14 300	14 300
Skuld sociala avgifter och skatter	0	26 583
Summa övriga skulder	14 300	123 671

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 428	15 779
Upplupna räntekostnader	6 759	2 364
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 687	6 443
Upplupna elkostnader	85 972	31 877
Upplupna vattenavgifter	24 621	22 976
Upplupna värmekostnader	64 490	49 786
Upplupna kostnader för renhållning	16 138	14 767
Upplupna styrelsearvoden	57 320	53 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	349 114	343 201
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	639 753	540 713

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	12 797 000	7 769 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Pettersson

Anita Eriksson

Benedicte Balslev

Roger Broberg

Eva Ljung

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Mikael Meyer
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557468042885





Dokument

<p>303802 Årsredovisning 2021 Huvuddokument 20 sidor Startades 2022-04-27 11:51:14 CEST (+0200) av Liza Malmqvist (LM) Färdigställt 2022-04-27 17:04:32 CEST (+0200)</p>	<p>Bilagor Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Liza Malmqvist (LM)</p>
--	--

Initierare

<p>Liza Malmqvist (LM) Riksbyggen liza.malmqvist@riksbyggen.se</p>
--

Signerande parter

<p>Anders Pettersson (AP) Anders.pettersson@hotmail.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Valentin Pettersson" Signerade 2022-04-27 12:10:23 CEST (+0200)</p>	<p>Anita Eriksson (AE) anitaericson1@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inga-Maj Anita Eriksson" Signerade 2022-04-27 16:03:34 CEST (+0200)</p>
<p>Benedicte Balslev (BB) benedicte.balslev@ericsson.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Benedicte Balslev" Signerade 2022-04-27 14:58:45 CEST (+0200)</p>	<p>Roger Broberg: (RB) roger.broberg@dbschenker.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROGER BROBERG" Signerade 2022-04-27 13:39:59 CEST (+0200)</p>
<p>Eva Ljung (EL) eva.ljung13@gmail.com</p>	<p>Mikael Meyer (MM) mikaelmeyer99@gmail.com</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557468042885



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marie Ljung"
Signerade 2022-04-27 12:43:53 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Mikael Meyer"
Signerade 2022-04-27 17:04:32 CEST (+0200)

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



Till Årsstämman för BRF Räfsan 13

Org nr 702002-8622

Räkenskapsåret 2021

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Räfsan för räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revision

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Uttalande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning per 2021-12-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i enlighet med datum för digital signering

Mikael Meyer



Verifikat

Transaktion 09222115557468221347

Dokument

Revisionsberättelse År BRF Räfsan 13 2021

Huvuddokument

1 sida

Startades 2022-04-29 10:17:52 CEST (+0200) av Liza

Malmqvist (LM)

Färdigställt 2022-04-29 15:27:36 CEST (+0200)

Initierare

Liza Malmqvist (LM)

Riksbyggen

liza.malmqvist@riksbyggen.se

Signerande parter

Mikael Meyer (MM)

Personnummer 631007-1672

mikaelmeyer99@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anders Mikael Meyer"

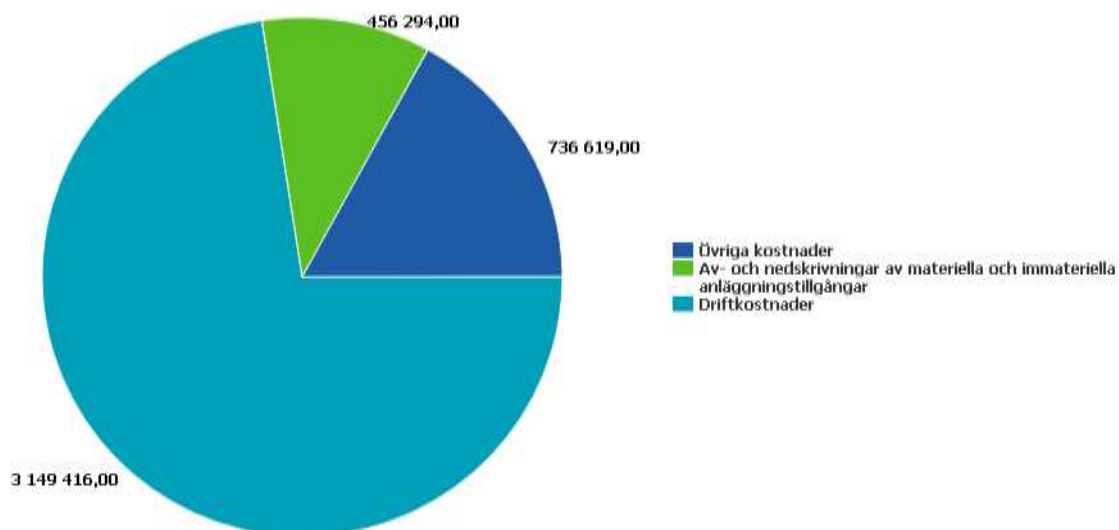
Signerade 2022-04-29 15:27:36 CEST (+0200)

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



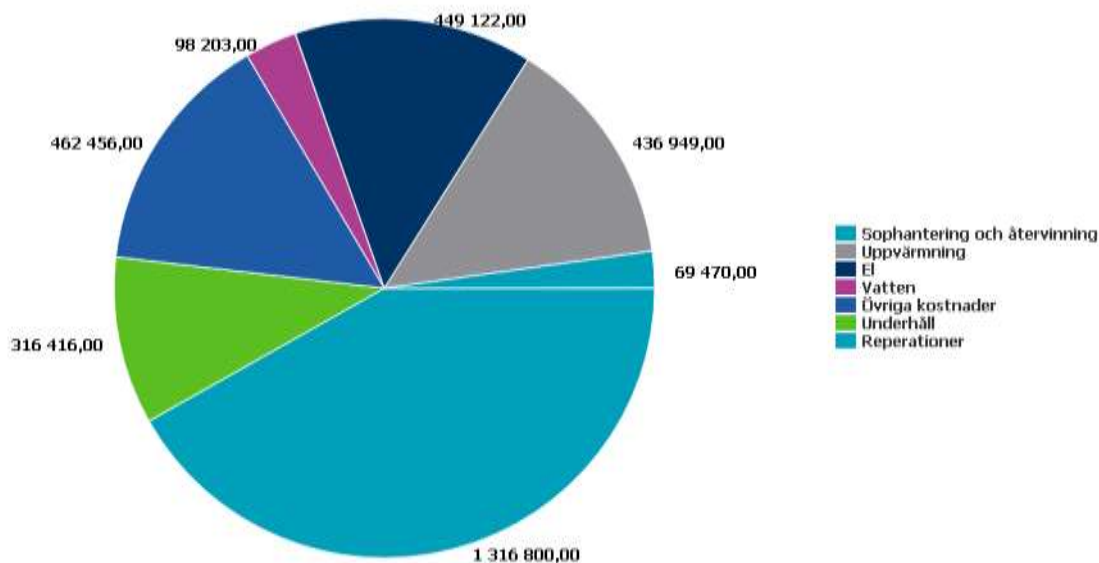
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 149 416	2 738 914
Övriga externa kostnader	461 901	380 075
Personalkostnader	88 470	69 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	456 294	517 876
Finansiella poster	186 247	63 284
Summa kostnader	4 342 329	3 769 741



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	5 578	0
Systematiskt brandskyddsarbete	36 356	6 783
Serviceavtal	19 375	54 711
Inre skötsel/städ grund	58 350	93 730
Inre skötsel/städ extra	53 010	8 540
Obligatoriska besiktningkostnader	0	10 625
Hissbesiktning	15 595	3 833
Snö- och halkbekämpning	9 184	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1 734	2 078
Rep lokaler utg för köpta tj	17 009	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	34 891	2 296
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 191	3 801
Rep installationer utg för köpta tj	0	7 818
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	61 839	32 671
Rep install utg för köpta tj Värme	10 525	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 244	4 374
Rep install utg för köpta tj El	23 219	787
Summa driftkostnader	3 149 416	2 738 914



BRF Råfsan nr 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Råfsan nr 13 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

