

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Räfsan 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningens underhållsplan upprättades i samband med förvärvandet av fastigheten.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Johan Kim Behseta Sundell	Ledamot	Har flyttat och avgått
Carl Erik Bernhard Edlundh	Ledamot	Har flyttat och avgått
Leo Carl Axel Heijbel	Ledamot	
Helena Roxana Nielsen	Ledamot	
Anders Wilhelm Hugo Thoor	Ledamot	
Kim Henry Giuseppe Tjärnberg Cammi	Ledamot	Har flyttat och avgått

Anneli Maria Elise Blomberg	Suppleant
Jonatan Hedberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Wennlöf	Ordinarie Extern	Fyrtornet
----------------	------------------	-----------

Valberedning

Fredrik Danneman
Robert Holmström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.
Extra föreningsstämma hölls 2019-12-03. Extra stämma med anledning av försäljning och exploatering av råvind.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 10	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

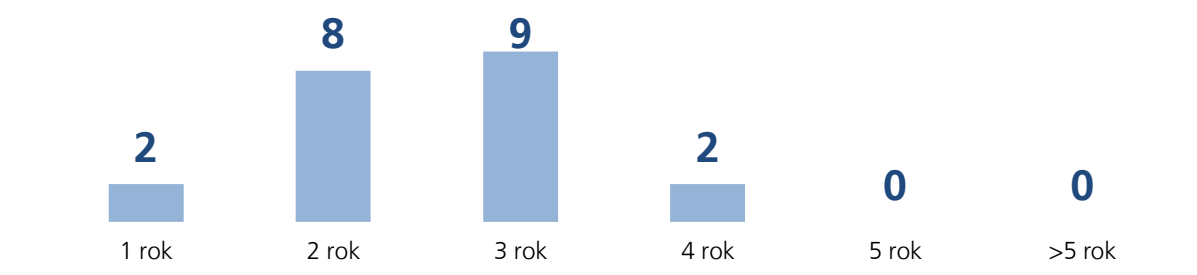
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 028 m², varav 1 510 m² utgör lägenhetsyta och 518 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Haleem Akram Naeem	66 m ²	2019-11-30
Företagsmäklaren FM AB	46 m ²	2020-09-30
B. Lemóns Finmekanik	35 m ²	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningens underhållsplan upprättades i samband med förvärvandet av fastigheten.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering av gårdsbjälklag	2017	
Åtgärd av takläckage	2016	
Byte av värmeväxlare	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Exploatering/försäljning av Råvind	2020	Beslut på extrastämma 2019 att sälja och exploatera råvind

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

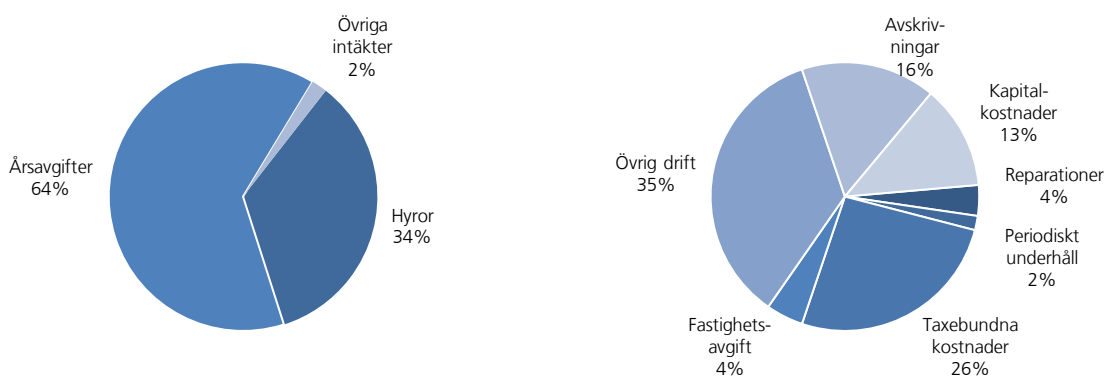
Föreningens ekonomi

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god, det underliggande kassaflödet är starkt. Föreningens kassa i form av klientmedelskonto hos SBC har ökat under året och 2019-12-31 hade föreningen 1,76 tkr i sin kassa hos SBC. Försäljning och exploatering av råvind beräknas också påverka föreningens ekonomi positivt. Föreningen har även efter vindsexploatering fler tillgångar i form av lokaler och garage med parkeringsplatser som kan inbringa ännu större värde till föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 419 823	1 437 025
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 382 578	1 378 022
Finansiella intäkter	34	54
Kapitaltillskott	299 186	813 525
Ökning av kortfristiga skulder	94 550	7 996
	1 776 348	2 199 597
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 091 123	1 012 888
Finansiella kostnader	191 797	203 352
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 112 251	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 583	559
	2 400 753	1 216 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 795 417	2 419 823
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-624 405	982 797

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Beslut togs på extrastämma december 2019 att sälja och exploatera råvind, detta innebär även att nuvarande vindsförråd flyttas till källaren. En förstudie för projektet har gjorts och planen är att ombyggnaden kommer kunna starta under andra halvan av 2020 när bygglov och tillstånd är klara. Förhoppningsvis är projektet helt avslutat under 2020. I och med exploatering av råvinden kommer eventuellt mer underhåll att göras samtidigt då det kan vara fördelaktigt att göra samtidigt, beslut om detta tas löpande under året.

* Föreningen är nu ansluten till fibernätet för bredband vilket innebär högre kapacitet och bättre driftsäkerhet än tidigare bredbandsuppkoppling via Comhem.

* Under året byggdes balkonger till lägenheter i uppgång 45, dessa finansierades av respektive bostadsrättsinnehavare och hade därför inte någon ekonomisk påverkan på föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	610	616	610	610
Hyror/m ² hyresrättsyta	602	599	515	686
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 000	10 070	10 070	8 324
Elkostnad/m ² totalyta	37	36	36	29
Värmekostnad/m ² totalyta	120	120	117	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	101	97	104
Soliditet (%)	81	81	80	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-150	-80	-5 152	-49
Nettoomsättning (tkr)	1 357	1 366	1 199	1 344

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 510 m² bostäder och 518 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	61 915 136	0	0	61 915 136
Upplåtelseavgifter	188 141	0	0	188 141
Kapitaltillskott	1 112 711	299 186	0	813 525
Fond för yttre underhåll	1 070 615	493 214	0	577 401
S:a bundet eget kapital	64 286 603	792 400	0	63 494 203
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 373 564	-493 214	-80 424	-1 799 926
Årets resultat	-150 489	-150 489	80 424	-80 424
S:a ansamlad förlust	-2 524 053	-643 703	0	-1 880 350
S:a eget kapital	61 762 550	148 697	0	61 613 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-150 489
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 880 350
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-493 214
summa balanserat resultat	-2 524 053

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

25 375
-2 498 678

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 356 525	1 365 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 053	12 338
Summa rörelseintäkter		1 382 578	1 378 022
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-765 611	-793 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 218	-159 615
Personalkostnader	Not 6	-57 294	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-250 181	-242 259
Summa rörelsekostnader		-1 341 304	-1 255 148
RÖRELSERESULTAT		41 274	122 874
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 797	-203 352
Summa finansiella poster		-191 763	-203 298
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-150 489	-80 424
ÅRETS RESULTAT		-150 489	-80 424

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 74 854 141	73 965 851
Pågående byggnation	Not 9 0	26 220
Summa materiella anläggningstillgångar	74 854 141	73 992 071
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	74 854 141	73 992 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 815 180	1 617 907
Summa kortfristiga fordringar	1 815 240	1 617 967
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	39 216	855 312
Summa kassa och bank	39 216	855 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 854 456	2 473 279
SUMMA TILLGÅNGAR	76 708 597	76 465 350

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 103 277	62 103 277
Kapitaltillskott		1 112 711	813 525
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 070 615	577 401
Summa bundet eget kapital		64 286 603	63 494 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 373 564	-1 799 926
Årets resultat		-150 489	-80 424
Summa fritt eget kapital		-2 524 053	-1 880 350
SUMMA EGET KAPITAL		61 762 550	61 613 853
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 500 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	9 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 920 349	5 420 349
Leverantörsskulder		112 502	64 555
Skatteskulder		122 464	106 452
Övriga skulder		91 969	82 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	198 763	177 828
Summa kortfristiga skulder		11 446 047	5 851 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 708 597	76 465 350

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Markanläggning	30 år	30 år
Balkonger	60 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	879 264	882 372
Hyror bostäder	89 112	89 112
Hyror lokaler momspliktiga	263 921	263 637
Hyror garage moms	26 613	12 800
Hyror garage	97 600	117 760
Öresutjämning	15	2
	1 356 525	1 365 684

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	14 250	0
Återbäring försäkringsbolag	11 378	11 378
Övriga intäkter	425	960
	26 053	12 338

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 848	58 199
	Fastighetsskötsel beställning	8 188	2 343
	Snöröjning/sandning	7 394	7 392
	Städning entreprenad	44 853	37 943
	Städning enligt beställning	841	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 426	11 010
	Hissbesiktning	1 388	1 345
	Gård	3 612	2 231
	Serviceavtal	6 361	6 197
	Förbrukningsmateriel	5 978	6 722
	Brandskydd	0	838
		149 890	134 221
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 493	0
	Lokaler	0	41 720
	Gemensamma utrymmen	0	13 120
	Tvättstuga	6 851	8 125
	Entré/trapphus	0	5 295
	Lås	12 643	1 260
	VVS	6 713	13 799
	Elinstallationer	3 351	1 664
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	19 075
	Hiss	13 876	39 104
	Fönster	0	19 423
	Skador/klotter/skadegörelse	4 430	5 285
		56 357	167 870
	Periodiskt underhåll		
	Bredband	14 250	0
	Fasad	11 125	0
		25 375	0
	Taxebundna kostnader		
	El	74 046	72 636
	Värme	243 951	242 586
	Vatten	49 700	48 766
	Sophämtning/renhållning	33 619	39 059
		401 316	403 046
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 915	28 573
	Kabel-TV	6 445	6 311
	Bredband	28 306	0
		63 667	34 884
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 007	53 457
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	765 611	793 477

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 225	613
	Tele- och datakommunikation	4 866	2 443
	Juridiska åtgärder	35 778	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	4 238
	Revisionsarvode extern revisor	27 726	27 718
	Föreningskostnader	47 126	25 290
	Förvaltningsarvode	59 980	58 158
	Administration	6 421	4 276
	Korttidsinventarier	0	19 173
	Konsultarvode	78 737	13 136
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		268 218	159 615
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 600	45 500
	Sociala kostnader	13 694	14 296
		57 294	59 796
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	186 598	186 598
	Förbättringar	7 922	0
	Markanläggning	55 661	55 661
		250 181	242 259

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 845 655	74 845 655
	Nyanskaffningar	1 138 471	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 984 126	74 845 655
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-879 804	-637 544
	Årets avskrivningar enligt plan	-250 181	-242 259
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 129 985	-879 804
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 854 141	73 965 851
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 856 154	35 856 154
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 890 000	18 547 000
	Taxeringsvärde mark	33 519 000	24 191 000
		55 409 000	42 738 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 400 000	40 200 000
	Lokaler	4 009 000	2 538 000
		55 409 000	42 738 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	26 220
		0	26 220
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	53 833	53 396
	Klientmedel hos SBC	1 756 201	1 564 511
	Fordringar	5 146	0
		1 815 180	1 617 907
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	577 401	4 584 187
	Reservering enligt stadgar	493 214	493 214
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-4 500 000
	Vid årets slut	1 070 615	577 401

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,150 %	3 500 000	3 500 000	2021-04-23
Swedbank	1,200 %	3 500 000	3 500 000	2020-04-24
Swedbank	1,120 %	2 000 000	2 000 000	2020-04-24
Swedbank	1,438 %	2 920 349	2 920 349	Rörligt
Swedbank	1,478 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		14 420 349	14 420 349	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 920 349	-5 420 349	
		3 500 000	9 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 420 349 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 996 900	14 996 900

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	46 500	45 500
Sociala avgifter	14 610	14 296
Ränta	18 973	27 365
Avgifter och hyror	110 376	90 667
Vatten	8 304	0
	198 763	177 828

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga händelser efter verksamhetsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 01 / 05 2020



Leo Carl Axel Heijbel
Ledamot



Helena Roxana Nielsen
Ledamot



Anders Wilhelm Hugo Thoor
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 - 2020



Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Räfsan 10
Org.nr. 716460-3156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Räfsan 10 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

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 den 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. Den 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Räfsan 10 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser 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 4/5-2020



Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE