

Årsredovisning 2021

BRF RÄVEN 20

716447-6330



KE
As LS

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RÄVEN 20

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt 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 registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-07-05. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-07. Föreningen har sitt säte i Lidingö Stad.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Råven 2, består av ett flerbostadshus samt vidhängande garagebyggnad på adress Källängsvägen 34. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1959.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 173 kvm, varav 2 947 kvm utgörs av lägenhetsyta och 226 kvm lokalyta. I föreningen finns 3 parkeringsplatser med eluttag, 11 garageplatser, ett mopedförråd, ett cykelgarage samt ett trädgårdsförråd. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till båda garage och parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning enligt ursprungsritning där en lokal omvandlats till lägenhet

2 st	1 rum och kök/kokvrå
1 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 35 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Hyresavtalet upphörde i januari 2022 varefter föreningen inlett ett försäljningsförfarande.

Föreningens gemensamhetsytor består av tvättstuga, gym, bokningsbar föreningslokal på våning 10 samt snart också en bastu.

Försäkring

Försäkring till fullvärde för fastigheten har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Henrik Fröjd	Ordförande
Charlotte Styren	Kassör
Kristin Ellingsén	Sekreterare
David Spangenberg*	Ledamot
John Hakala	Ledamot

*David Spangenberg lämnade styrelsen i december 2021.

Valberedning

Till valberedningen väljs Kristoffer Höök, Malin Malmbrandt, Daniel Heyman och Leif Almberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Leif Hermansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

2011	Stambyte/Relining
2012	Undercentral
2012	Garageportar + dränering
2013	Garageplan, 3 st p-platser
2013	Renoverat två badrum
2014	Piskbalkong/fönster
2014	Byte av armaturer
2014	OVK
2015	Nytt golv i pannrum
2015	Nytt räcke parkering
2016	Träningslokal

15 KE
VAR

2016	Ventilation
2016	Piskrum
2017	Inredning piskbalkong
2017	Styrdel undercentral lagad
2017	Bastulokal påbörjad
2017	Renovering av hyresrätt
2018	Rensning av ventilationskanaler
2018	Besiktning av tak och fönster
2019	Föreningslokal
2019	Fönsterbyte
2019	Byte elcentral och armaturer i garage
2019	Byte av armaturer på vind och i förråd
2020	Byte av armaturer i trapphuset
2020	Inköp av tvättmaskin
2020	Reparation av tak
2020	Byte av uppvärmning för garage
2020	Renoverat ett badrum

Årets utförda underhåll

2021	Ny avfuktare i torkrummet
2021	Div. förbättringar i undercentralen
2021	OVK, Energideklaration
2021	Reparation försäkringsskada

Planerade underhåll

2022	Hissrenovering
2022	Bastu
2022	Byte av samtliga termostater
2022	Mangel
2022	Laddplatser
2022	Energiförbättringar (ej budgeterat)

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 10 år. Planen kommer genomgå en revision under 2022.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Kraft Lidingö AB	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Alla Brf	Ekonomisk förvaltning (from. 2022-04-01)
Perfecta AB	Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2020 amorterade föreningen 2 Mkr. Då föreningen har en stark ekonomi finns i dagsläget inget behov av att höja avgiften. Vi förutser en ytterligare låneamortering under 2022. Storleken beror dock på nivån på de investeringar som pågående energianalys kommer visa. Samtliga lån är i dag bundna, men då närmaste förfall är i juni 2022 är det lånet (1/4 av stocken) att betrakta som rörligt. Föreningen har något lägre skuldsättning per m² än genomsnittet för Lidingö. Vad gäller avgiften finns det åtgärder att göra som i sig inte sänker avgiften, men väl den totala boendekostnaden för medlemmarna och med en väsentligt lägre kostnad för föreningen än om medlemmarna skulle betala själva.

För året blev resultatet -143 tkr vilket var i linje med budget. Föreningen tillämpar K2, en enklare form av redovisning vilket innebär att utgifter som i ett större företag skulle betraktas som investeringar tas direkt över resultatet. Därför är det viktigt att titta på kassaflödet och särskilt - och på lång sikt - vad föreningen genererar före reparationer, underhåll och investeringar. För Brf Råven 20 är detta bruttokassaflöde drygt 700 tkr om året. Det kommer belastas av de åtgärder som framöver kan komma att "läggas in" i avgiften men samtidigt förbättras än mer med resultatet av de energieffektiviseringar som nu finns på ritbordet. Viktigt att notera är att detta bruttokassaflöde förbättrats markant över tid, främst till följd av ett allmänt lägre ränteläge.

Förändringar i avtal

Under året fattades beslut om att byta leverantör av ekonomisk förvaltning från Simpleko, (tidigare RB Ekonomi) till Alla Brf. En viktig parameter är att föreningen nu också får en leverantör av både hemsida och boendeapp med bland annat digitalt bokningssystem. Förändringen träder i kraft från och med 1 april.

Övriga uppgifter

Under 2021 byttes en del av utrustningen i tvättstugan ut och vi har nu en modern maskinpark med genomsnittlig livslängd under 5 år. Vidare genomfördes OVK samt genomgång av värmesystemet vilket tarvat åtgärder som spillar över på 2022. Föreningen tog också kostnaden (självrisk) för vattenskada i en lägenhet. Vi gjorde energideklaration vilken i sig satte igång ett arbete rörande energieffektiviseringar vilka förhoppningsvis kan genomföras under 2022. Den stora budgetposten är reovering av vår hiss vilket tyvärr försenats på grund av kapacitetsbrist i leverantörsledet. I budgeten finns pengar avsatt för en mangel vilket är villkorat framtida beslut, liksom för laddplatser. Vi räknar med att föreningens sedan länge planerade bastu kommer att driftsättas under 2022. I början av 2022 har föreningen övertagit den sista hyreslägenheten i fastigheten vilken beräknas kunna säljas under våren/försommaren.

AS
10/2

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 208 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 483 kr.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 072 583	2 063 954	2 066 296	2 058 829
Resultat efter fin. poster	-143 141	-546 701	-2 836 737	161 061
Soliditet, %	75	75	73	74
Yttre fond	995 979	1 581 166	1 446 529	1 311 892
Taxeringsvärde	53 444 000	53 444 000	53 444 000	44 879 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	608	608	608
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 559	5 559	6 261	6 275
Genomsnittlig skuldränta, %	1,65	1,68	1,53	1,80
Belåningsgrad, %	25,58	25,23	28,22	28,11

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	47 982 649	-	-	47 982 649
Upplåtelseavgifter	6 426 511	-	-	6 426 511
Fond, yttre underhåll	1 581 166	-	-585 187	995 979
Balanserat resultat	-6 879 913	-546 701	585 187	-6 841 427
Årets resultat	-546 701	546 701	-143 141	-143 141
Eget kapital	48 563 712	0	-143 141	48 420 571

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 841 427
Årets resultat	-143 141
Totalt	<u>-6 984 568</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	134 637
Balanseras i ny räkning	-7 119 205
	<u><u>-6 984 568</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 072 582	2 063 954
Summa rörelseintäkter		2 072 582	2 063 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 225 156	-1 586 412
Övriga externa kostnader	7	-112 456	-123 128
Personalkostnader	8	-114 992	-114 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-498 702	-498 816
Summa rörelsekostnader		-1 951 306	-2 323 349
RÖRELSERESULTAT		121 275	-259 395
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-264 416	-287 306
Summa finansiella poster		-264 416	-287 306
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-143 141	-546 701
ÅRETS RESULTAT		-143 141	-546 701

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	62 521 148	62 959 340
Markanläggningar	11	415 254	425 226
Pågående projekt		0	0
Maskiner och inventarier	12	425 275	377 307
Summa materiella anläggningstillgångar		63 361 677	63 761 872
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 361 677	63 761 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 694	71 676
Övriga fordringar	13	124 782	26 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31 175	26 701
Summa kortfristiga fordringar		163 651	124 805
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 432 730	1 049 878
Summa kassa och bank		1 432 730	1 049 878
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 596 381	1 174 683
SUMMA TILLGÅNGAR		64 958 058	64 936 556

WS KC
V02

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 409 160	54 409 160
Fond för yttre underhåll		995 979	1 581 166
Summa bundet eget kapital		55 405 139	55 990 326
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 841 427	-6 879 913
Årets resultat		-143 141	-546 701
Summa fritt eget kapital		-6 984 568	-7 426 614
SUMMA EGET KAPITAL		48 420 571	48 563 712
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	11 936 000	11 992 000
Summa långfristiga skulder		11 936 000	11 992 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 056 000	4 000 000
Leverantörsskulder		185 589	39 643
Skatteskulder		5 353	5 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	354 544	335 805
Summa kortfristiga skulder		4 601 486	4 380 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 958 058	64 936 555

CS KS
M2

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 049 878	3 318 684
Resultat efter finansiella poster	-143 141	-546 701
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	498 701	498 816
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	355 560	-47 885
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 846	-74 170
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	164 643	-76 821
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	481 357	-198 876
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-98 506	-49 930
Kassaflöde från investeringar	-98 506	-49 930
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-2 020 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 020 000
Årets kassaflöde	382 851	-2 268 806
Likvida medel vid årets slut	1 432 730	1 049 878

CS KE
V22

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Råven 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1-2 %
Fastighetsförbättringar	1-2,5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %
Installationer	5 %
Markanläggningar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Det aktuella taxeringsvärdet gäller ram till och med 2021, nytt beslut om taxeringsvärde kommer under 2022. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp eller 0,3 % av taxeringsvärdet. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 459 kr per lägenhet per lägenhet. För lokaler betalar förningen 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	92 927	89 123
Hysesintäkter, förråd	3 000	3 000
Hysesintäkter, garage	132 000	132 000
Hysesintäkter, lokaler	70 676	70 200
Hysesintäkter, p-platser	18 000	18 000
Årsavgifter, bostäder	1 749 780	1 749 780
Övriga intäkter	6 199	1 851
Summa	2 072 582	2 063 954

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	10 649	3 224
Entrémattor	7 180	6 592
Fastighetsskötsel	63 350	72 616
Snöröjning	33 750	3 750
Städning	76 065	76 104
Yttre skötsel	11 461	8 950
Summa	202 455	171 236

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Energideklaration	10 875	0
Försäkringsskador	75 230	0
Obligatorisk ventilationskontroll	75 800	0
Reparationer	166 052	95 049
Underhåll	0	719 825
Summa	327 957	814 874

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	74 721	52 392
Fjärrvärme	377 299	340 427
Sophämtning	65 187	41 378
Vatten	68 235	58 741
Summa	585 442	492 939

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	5 640	5 640
Fastighetsförsäkringar	26 548	25 723
Fastighetsskatt/avgift	66 964	65 884
Kabel-TV	10 150	10 117
Summa	109 302	107 364

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	3 135	2 394
Ekonomisk förvaltning	76 087	71 492
Förbrukningsmaterial	1 360	10 762
Konsultkostnader	6 250	7 975
Revisionsarvoden	12 938	14 875
Serviceavg. brf-organisation	5 034	5 184
Styrelsemöte/årsmöte	628	1 675
Övriga förvaltningskostnader	7 026	8 771
Summa	112 456	123 128

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	27 492	27 493
Styrelsearvoden	87 500	87 500
Summa	114 992	114 993

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	264 416	286 401
Övriga räntekostnader	0	905
Summa	264 416	287 306

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	68 550 107	68 550 107
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>68 550 107</u>	<u>68 550 107</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 590 767	-5 152 579
Årets avskrivning	-438 192	-438 188
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 028 959</u>	<u>-5 590 767</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>62 521 148</u></u>	<u><u>62 959 340</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	29 800 902	29 800 902
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 985 000	27 985 000
Taxeringsvärde mark	25 459 000	25 459 000
Summa	53 444 000	53 444 000
Not 11, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	498 319	498 319
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>498 319</u>	<u>498 319</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-73 093	-63 127
Årets avskrivning	-9 972	-9 966
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-83 065</u>	<u>-73 093</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>415 254</u></u>	<u><u>425 226</u></u>

KE
LS
V02

Not 12, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	775 495	725 565
Inköp	98 506	49 930
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>874 001</u>	<u>775 495</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-398 188	-347 526
Avskrivningar	-50 538	-50 662
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-448 726</u>	<u>-398 188</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>425 275</u></u>	<u><u>377 307</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar leverantörer	98 250	0
Skattekonto	26 532	26 428
Summa	124 782	26 428
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	1 410	1 410
Ekonomisk förvaltning	18 997	18 606
Försäkringspremier	4 482	4 148
Kabel-TV	2 606	2 537
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 680	0
Summa	31 175	26 701

WJ KE
VQ

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2025-06-30	1,08 %	3 880 000	3 880 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	2,45 %	4 056 000	4 056 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	1,12 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2022-06-30	1,68 %	4 056 000	4 056 000
Summa			15 992 000	15 992 000

Varav kortfristig del för villkorsändring 4 056 000 4 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	14 535	5 154
Fastighetsskötsel	5 286	5 204
Förutbetalda avgifter/hyror	238 971	237 137
Räntor	931	931
Uppvärmning	53 649	42 959
Vatten	18 522	11 537
Övriga upplupna kostnader	22 650	32 883
Summa	354 544	335 805

Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	27 040 000	27 040 000
Summa	27 040 000	27 040 000

Lidingö, 2022 - 04 - 10

Ort och datum

Henrik Fröjd

Henrik Fröjd
Ordförande

Charlotte Styren

Charlotte Styren
Kassör

Kristin Ellingsén

Kristin Ellingsén
Sekreterare

John Hakala

John Hakala
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 15

Leif Hermansson

Leif Hermansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råven 20, org.nr 716447-6330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råven 20 för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Råven 20s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Råven 20 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 revisions sed 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.

W

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 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 Råven 20 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Råven 20 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 15 april 2022

Leif Hermansson

Revisor