



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 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

Tom Hassink	Ordförande
Samuel Grayson	Ledamot
Sebastian Suneson	Ledamot
Per Törnvall	Ledamot

Maja Josefsson	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Lehtipalo	Ordinarie Extern	ADECO Revisorer KB
----------------	------------------	--------------------

Valberedning

Lukas Mattsson	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 8	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

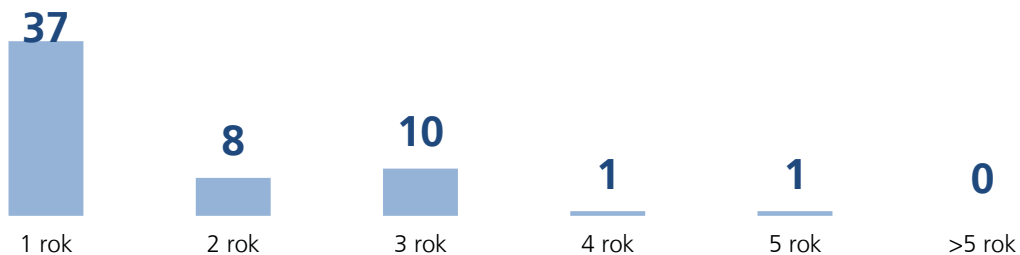
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 851 m², varav 2 785 m² utgör lägenhetsyta och 2 066 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bar/restaurang	108 m ²	20190701-20220630
Färgaffär	278 m ²	20190101-20211231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av yttre garageport	2017	
OVK åtgärder	2017 - 2018	Åtgärder föranledda av OVK besiktning genomförd 2016
Stamspolning	2016	
Flytt och installation av nytt återvinningsrum	2016	
Renovering och ommålning av nedre garage	2015 - 2016	Inkl. ny armatur; nytt cykelrum; förstärkning/lagning av del av golv
Ommålning av övre garage	2014	
Utvändig ommålning av fönster	2014	Fönster mot Ringvägen
Ommålning av källare	2013	inkl. tvättstuga
Byte av värmeväxlare	2012	
Nybyggnation av fyra vindslägenheter	2011	
Nya förråd i källaren	2011	
Ventilationssystemet besiktat	2011	
Renovering av sopsug	2011	
Nytt tak på gatuhus	2011	
Renovering av hissarna	2011	A-hissen har dragits upp en våning
Träd och växter på gård	2008	
Nya maskiner i tvättstugor	2007	Nya tvättmaskiner/torkskåp/torktumlare
Renovering av fönster	2007	Fönster mot gården
Nybyggnation av balkonger	2007	28 st balkonger/altaner/märkerasser byggdes
Renovering av fönster	2004	Fönster mot Ringv.
Renovering av port	2004	
Sopsug	1999	
Elstambyte	1997	
Rörstambyte	1997	
Omputsning av fasad	1997	
Värmesystem	1997	Inkl. nya radiatorer
Omläggning av tak	1997	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2021	Fönster mot gården
Renovering av trapphus	2021	
Justering av värmesystem	2021	
Nya maskiner i tvättstugor	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet/Tv/Tele	ComHem
Fastighetsskötsel	Aphos
El	Fortum
Ekonomisk förvaltning	SBC
Internet/Tv/Tele	Telia
Skötsel av bakgård	Johanneshovs fastighetsservice
Service av tvättstugor	Söderkyl via Aphos
Entremattor	Berendsen
Service av garageportar	Assa Abloy
Grovsopor och återvinning	LL Bolagen
Hushållsavfall och sopsug	Stockholm Vatten och Avfall
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Hiss	Hissen AB
Systematiskt brandskydd	Brandsäkra AB

Föreningens ekonomi

Intäkterna är fortsatt stabila mellan åren. Avgifterna för bostadsrättsinnehavarna har varit oförändrade från föregående år. Dock har en mindre retroaktiv justering skett för de stadgeenliga avgifter som medlemmar med balkong/altan betalar till föreningen. Denna avgiftsjustering påverkar berörda medlemmar från och med januari 2021.

Fastighetskostnaderna har också varit relativt stabila jämfört med föregående år. Största engångskostnaderna under året utgörs av en översyn av föreningens systematiska brandskyddsarbete. Baserat på denna översyn har föreningen genomfört vissa åtgärder för att stärka brandskyddet. Vidare har reparation skett av garageuppfarten.

Kostnader för reparationer ligger väsentligt lägre i år vilket främst är kopplat till att föreningen beslutat om att skjuta en del planerade renoveringar på framtiden som inte bedömts akuta med anledning av det osäkra läget som Covid-19 pandemin föranlett. Glädjande är att föreningen har fortsatt låga kostnader för sanering av klotter och dylikt.

De taxebundna kostnaderna är relativt oförändrade och i enlighet med förväntan.

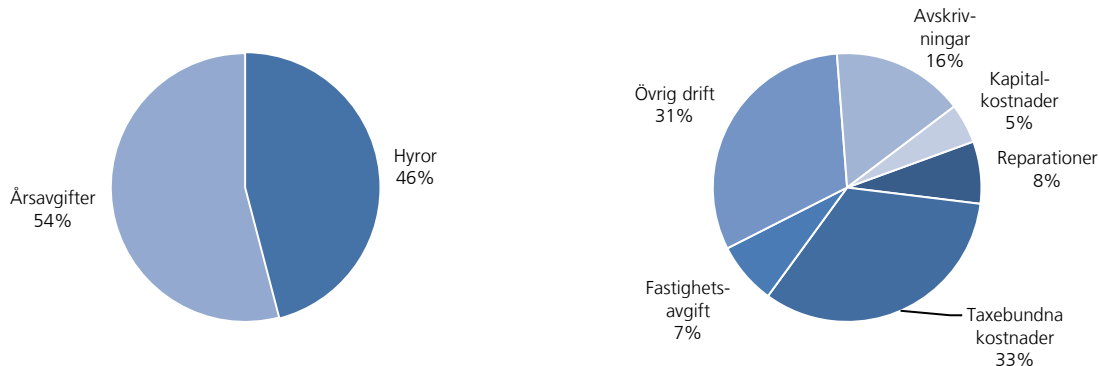
Övriga drifts- och förvaltningskostnader inklusive kostnader för fastighetsskatt är också relativt oförändrade. Räntekostnaderna har kunnat pressas ytterligare i samband med löpande omförhandling av förfallna lån.

Föreningens likviditet bedöms som tillfredsställande. Inga nya lån har tagits upp under året och föreningens befintliga lån amorteras fortsatt enligt plan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 172 397	2 071 502
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 930 755	2 935 802
Finansiella intäkter	44	181
Minskning kortfristiga fordringar	499	18 355
Balkongfond	31 815	31 815
Ökning av kortfristiga skulder	70 308	0
	3 033 421	2 986 153
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 128 734	2 421 357
Finansiella kostnader	125 864	137 532
Minskning av långfristiga skulder	166 750	151 828
Minskning av kortfristiga skulder	0	174 541
	2 421 348	2 885 258
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 784 470	2 172 397
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	612 073	100 895

*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 1 429 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

Föreningen har inte genomfört några större renoveringar eller reparationer under året. Föreningen tog tidigt under året ett strategiskt beslut om att skjuta en del planerade renoveringar enligt åtgärdsplanen på framtiden som inte bedömts akuta med anledning av det osäkra läget som Covid-19 pandemin föranlett. Detta innebär att den planerade översynen av värmesystemet skjöts upp ytterligare ett år till 2021. Vidare flyttades de planerade renoveringarna av gårdsfönster samt trapphusrenovering till 2021 också. Arbetet med detaljerad analys av planerade arbeten samt utvärdering av entreprenörer har påbörjats av styrelsen tillsammans med föreningens tekniska förvaltare.

Verksamhetsåret har företrädesvis präglats av löpande underhållsåtgärder, varav den mest omfattande har varit en översyn av föreningens systematiska brandskyddsarbete. Resultatet av detta arbete föranledde en del noteringar från inspektörerna som skyndsamt åtgärdades av föreningen.

Under året har det varit vissa utmaningar med att upprätthålla disciplinen i det gemensamma återvinningsrummet i källaren. Överfulla kärl, osorterade sopor som lämnas vid sidan av kärnen samt avfall som är förbjudet att lämna i återvinningsrummet har varit ett gissel för föreningen och dess entreprenör. Det är samtliga medlemmars ansvar att vi kan hålla en god ordning i återvinningsrummet. Tydliga och lättbegripliga anslag i källaren beskriver vad som får lämnas där samt vad medlemmen behöver lämna vid kommunens återvinningscentral. Brister i sophantering åsamkar föreningen stora och framförallt onödiga kostnader. I förlängningen finns risken att återvinningsrummet behöver stängas permanent vilket föranleder en menlig inverkan för föreningens medlemmar såväl som för miljön.

Föreningen har tyvärr drabbats av inbrott i ett antal av medlemmarnas källarförråd. Under en period i höstas var det upprepade incidenter som noterades. Styrelsen genomför åtgärder i form av byte av lås samt portkod men vill uppmärksamma på att samtliga av föreningens medlemmar har ett eget ansvar att hålla uppsikt på personer som rör sig i fastigheten samt säkerställa att dörrar går i lås.

Styrelsen genomför vidare en förstudie om intresset för installation av laddstolpar i garaget, de tekniska förutsättningarna för detta samt vad detta skulle innebära för kostnader för föreningen. Denna utredning kommer fortskrida under 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	588	588	588
Hyror/m ² hyresrättsyta	417	417	410	410
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 745	4 807	4 864	4 903
Elkostnad/m ² totalyta	28	36	35	28
Värmekostnad/m ² totalyta	108	110	114	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	17	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	28	34	45
Soliditet (%)	79	79	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	256	-43	166	-74
Nettoomsättning (tkr)	2 924	2 935	2 918	2 919

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 785 m² bostäder och 2 066 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	41 554 142	0	0	41 554 142
Upplåtelseavgifter	8 542 838	0	0	8 542 838
Fond för yttre underhåll	1 650 163	340 000	-304 173	1 614 336
Balkongfond	363 507	31 815	0	331 692
S:a bundet eget kapital	52 110 650	371 815	-304 173	52 043 008
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 485 111	-340 000	260 730	-2 405 841
Årets resultat	255 664	255 664	43 443	-43 443
S:a ansamlad förlust	-2 229 447	-84 336	304 173	-2 449 284
S:a eget kapital	49 881 203	287 479	0	49 593 725

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	255 664
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 145 111
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-340 000
summa balanserat resultat	-2 229 447

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 229 447
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 924 490	2 934 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 265	1 267
Summa rörelseintäkter		2 930 755	2 935 802
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 837 064	-2 142 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 040	-180 665
Personalkostnader	Not 6	-98 630	-98 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-420 537	-420 537
Summa rörelsekostnader		-2 549 272	-2 841 894
RÖRELSERESULTAT		381 484	93 908
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 864	-137 532
Summa finansiella poster		-125 820	-137 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		255 664	-43 443
ÅRETS RESULTAT		255 664	-43 443

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	60 392 373	60 812 911
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 392 373	60 812 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 395 873	60 816 411
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 930	10 466
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 835 321	2 224 211
Summa kortfristiga fordringar		2 846 251	2 234 677
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 846 251	2 234 677
SUMMA TILLGÅNGAR		63 242 124	63 051 088

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 096 980	50 096 980
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 650 163	1 614 336
Balkongfond		363 507	331 692
Summa bundet eget kapital		52 110 650	52 043 008
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 485 111	-2 405 841
Årets resultat		255 664	-43 443
Summa fritt eget kapital		-2 229 447	-2 449 284
SUMMA EGET KAPITAL		49 881 203	49 593 725
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 892 704	12 733 315
Summa långfristiga skulder		7 892 704	12 733 315
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 832 689	158 828
Leverantörsskulder		183 457	125 185
Övriga skulder		45 002	46 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	407 069	393 160
Summa kortfristiga skulder		5 468 217	724 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 242 124	63 051 088

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	143 år	143 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år
Hiss	25 år	25 år
Värmeanläggning	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 575 812	1 575 812
Hyror bostäder	197 957	197 957
Hyror lokaler momspliktiga	675 372	677 983
Hyror lokaler	31 200	28 171
Hyror garage moms	276 800	270 000
Hyror garage	157 040	174 400
Avgift andrahandsuthyrning	10 248	10 141
Öresutjämning	61	71
	2 924 490	2 934 535

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	6 265	1 267
	6 265	1 267

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	160 464	155 525
	Fastighetsskötsel beställning	10 313	23 133
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 520	11 714
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	54 197
	Snöröjning/sandning	14 091	24 394
	Städning entreprenad	5 701	8 829
	Städning enligt beställning	0	910
	Mattvätt/Hyrmattor	21 235	19 158
	Sotning	0	5 366
	Hissbesiktning	2 635	4 515
	Myndighetstillsyn	1 105	5 900
	Gemensamma utrymmen	3 553	0
	Garage/parkering	0	976
	Sophantering	4 423	4 280
	Gård	3 453	0
	Serviceavtal	10 643	17 269
	Förbrukningsmateriel	22 515	5 922
	Störningsjour och larm	6 559	6 400
	Brandskydd	93 687	0
	Fordon	122	122
		380 018	348 608
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	28 603
	Tvättstuga	56 921	96 336
	Sophantering/återvinning	0	1 083
	Entré/trapphus	12 146	0
	Lås	16 196	6 665
	VVS	16 706	26 086
	Ventilation	1 213	0
	Elinstallationer	42 463	5 721
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 912	14 973
	Hiss	26 391	36 002
	Fasad	1 987	0
	Fönster	0	1 833
	Garage/parkering	16 710	21 555
	Skador/klotter/skadegörelse	7 209	5 399
		199 855	244 257
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	304 173
	Mark/gård/utemiljö	20 235	0
		20 235	304 173
	Taxebundna kostnader		
	El	137 141	176 745
	Värme	523 371	532 101
	Vatten	101 311	81 006
	Sophämtning/renhållning	106 444	108 048
	Grovsopor	9 253	0
		877 520	897 900
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 645	63 124
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	1 102
	Kabel-TV	88 208	86 344
		159 853	150 570
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	199 583	196 619
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 837 064	2 142 127

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	6 472	6 071
	Juridiska åtgärder	10 313	10 067
	Inkassering avgift/hyra	5 400	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	20 618	19 524
	Föreningskostnader	428	396
	Styrelseomkostnader	1 214	0
	Förvaltningsarvode	133 902	131 878
	Administration	3 884	3 127
	Konsultarvode	4 480	417
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 330	6 210
		193 040	180 665

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	23 630	23 565
		98 630	98 565

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	330 659	330 659
	Förbättringar	83 098	83 098
	Markanläggning	6 780	6 780
		420 537	420 537

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 918 597	69 918 597
	Utgående anskaffningsvärde	69 918 597	69 918 597
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 105 686	-8 685 149
	Årets avskrivningar enligt plan	-420 537	-420 537
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 526 223	-9 105 686
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 392 373	60 812 911
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 660 549	17 660 549
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 800 000	69 800 000
	Taxeringsvärde mark	64 013 000	64 013 000
		133 813 000	133 813 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	122 000 000
	Lokaler	11 813 000	11 813 000
		133 813 000	133 813 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	260 484	260 484
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	260 484	260 484
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-260 484	-260 484
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-260 484	-260 484
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	3 859	3 859
	Skattefordran	44 991	47 955
	Klientmedel hos SBC	2 784 470	2 172 397
	Inkasso	2 001	0
		2 835 321	2 224 211

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 614 336	1 274 336
	Reservering enligt stadgar	340 000	340 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-304 173	0
	Vid årets slut	1 650 163	1 614 336

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,100 %	2 050 867	2 072 399	2023-03-01
	Handelsbanken	0,800 %	5 016 566	5 076 566	2022-12-01
	Handelsbanken	1,340 %	986 875	1 006 875	2021-12-01
	Handelsbanken	0,810 %	3 734 282	3 769 500	2021-03-02
	Handelsbanken	0,800 %	936 803	966 803	2023-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		12 725 393	12 892 143	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 832 689	-158 828	
			7 892 704	12 733 315	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 879 613 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 150 000	32 150 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	23 565	23 500
	Ränta	8 605	9 868
	Avgifter och hyror	299 899	284 792
	Garage/Parkering	0	0
	Fastighetsskötsel beställning	0	0
		407 069	393 160

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter årets utgång.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31 / 03 / 2021



Tom Hassink
Ordförande



Samuel Grayson
Ledamot



Sebastian Suneson
Ledamot



Per Törnvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 / 2021



Mats Lehtipalo
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Räfsan 8
Org.nr. 769607-1948

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Räfsan 8
Org.nr. 769607-1948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räfsan 8 för 2020.

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 2020 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 revisionssed 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. Risker 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 Brf Räfsan 8 för år 2020 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:

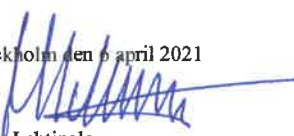
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 6 april 2021



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FAR

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