

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Räfsan 4, 5 och 6

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 2037.
- 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 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05 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

Carl Anders Nilsson	Ordförande
Andrea Maria Katarina Brändström	Ledamot
Solveig Maria Eriksson	Ledamot
Karin Ann-Sofie Nenzell	Ledamot
Nils Vilhelm Johan Sandberg	Ledamot
Anna Pernilla Tenje	Ledamot
Katarina Marie Teresia Thöger	Ledamot

Magdalena Wijk	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Minna Nyman
Cornelia Hedlin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 4	2001	Stockholm
Räfsan 5	2001	Stockholm
Räfsan 6	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

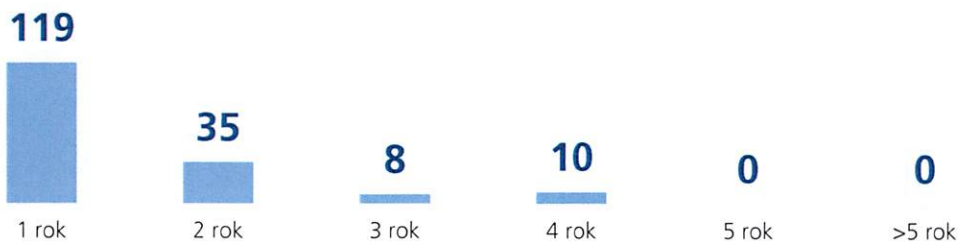
Fastigheterna bebyggdes 1927 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 951 m², varav 8 197 m² utgör lägenhetsyta och 1 754 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 162 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotostudio	74 m ²	2022-12-31
Hunddagis	190 m ²	2021-03-31
Vinbar	53 m ²	2021-12-31
Bilverkstad	1 432 m ²	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Disponeras av styrelsen som mötesrum
Gästlägenhet	Uthyres till föreningens medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Klotterskydd på samtliga hus mot gatan	2020	
Målning och puts av samtliga entréer, målning nederdel fasader mot innergård	2020	
Utbyte av takfästen och nya fallskydd på tak	2020	
Nya brandvarnare i alla trapphus	2020	
Brandtätning av garage	2019 - 2020	
Byte av samtliga tvätt/torktumlare Katarinabangata 62	2019	
Byte av avloppsrör i källarna	2019 - 2020	
Slipning och lackning av ytterportarna på samtliga fastigheter	2019	
Renovering av 20 st räddningsbalkonger	2018	
Renovering av 3 st trapphusbalkonger Ringv. 155C	2018	
Stamspolning	2017	
Klotterskydd på fasad	2016	
Åtgärder av brister från OVK besiktning	2016 - 2017	
Ommålning av yttertak	2015	
OVK besiktning	2015	
Elektroniskt låssystem	2015	
Fönstermålning	2014 - 2015	
Renovering miljösoptum		2006
Byte av 13 st portar		2007
Ommålning trapphus		2007
Nya balkonger		1987-89, 2008, 2015
Rörstambyte		1987-89
Elstambyte		1987-89
Omputsning av fasad		1987-89, 2007
Hissrenoveringar		2004 (omfattar 6 st hissar), 2009 (1 hiss)
Injustering värmesystem samt byte av stam- och radiatorventiler		2012
Relining av värmestammar		2013
Renovering av hiss Ringv. 155C		2013
Byte av värmeslingor i stuprör, taksäkerhet		2010, 2015
Ommålning av fönster		2003-04, 2007, 2015
Ommålning av yttertak		2003, 2015
Renovering av innergård		2010
Planerat underhåll	År	
Renovering av trapphusbalkonger	2023	

U

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och Bredband	Com Hem, Ownit Broadband
Teknisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Gårdsunderhåll	Stadsträdgården AB
Städning	HSB Städ
Miljöopor	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Hissar	Hissen AB
Fastighet El	Skellefteå Kraft AB
Låssystem	Finlarm AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hushållsopor	Stockholm Vatten och Avfall AB

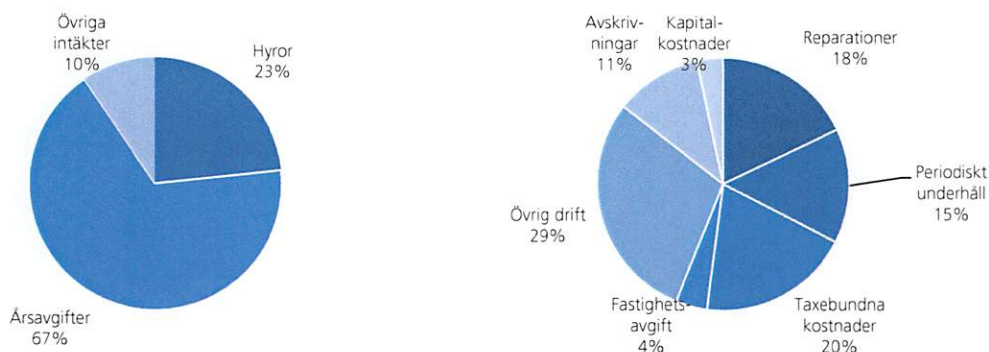
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 977 278	2 616 843
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 042 028	6 776 726
Finansiella intäkter	98	142
Minskning kortfristiga fordringar	153 755	0
Medlemsinsatser	3 000 000	4 600 000
Balkongfond	58 401	58 476
Ökning av kortfristiga skulder	0	669 856
	10 254 282	12 105 200
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 680 554	6 612 612
Finansiella kostnader	257 939	293 655
Ökning av kortfristiga fordringar	0	145 596
Minskning av långfristiga skulder	1 416 786	5 692 902
Minskning av kortfristiga skulder	871 429	0
	9 226 709	12 744 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 004 851	1 977 278
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 027 573	-639 565

*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

Försäljningar:

Föreningen har upplåtit en tidigare hyresrätt under 2020.

Upprustning:

Under året har portar slipats och målats, på fasaden har lagning av puts gjorts samt att nytt klotterskydd applicerats, upprustning av tak och takstegar samt byte av stamrör i källare.

Förvaltare:

Under 2020 konkurrerades dåvarande förvaltare (fastighet, teknik, ekonomi, etc.). Fastighetsägarna valdes till ny förvaltare och tillträdde vid årsskiftet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 162 st
Överlåtelse under året: 26 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st
Upplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 218
Tillkommande medlemmar: 41
Avgående medlemmar: 31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 228

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	604	580	573
Hyror/m ² hyresrättsyta	676	669	694	685
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 214	3 401	4 155	4 234
Elkostnad/m ² totalyta	16	22	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	103	111	113	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	18	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	30	29	34
Soliditet (%)	85	83	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-752	-998	-2 922	38
Nettoomsättning (tkr)	6 723	6 603	6 397	6 322

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 197 m² bostäder och 1 754 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	128 960 049	614 147	0	128 345 902
Upplåtelseavgifter	29 991 903	2 385 853	0	27 606 050
Kapitaltillskott	3 231 326	0	0	3 231 326
Fond för yttre underhåll	14 764 420	3 930 550	-1 217 500	12 051 370
Balkongfond	207 536	58 401	0	149 135
S:a bundet eget kapital	177 155 234	6 988 951	-1 217 500	171 383 783
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-34 917 923	-3 930 550	219 787	-31 261 160
Årets resultat	-751 741	-751 741	997 713	-997 713
S:a ansamlad förlust	-35 723 664	-4 682 291	1 217 500	-32 258 873
S:a eget kapital	141 431 570	2 306 660	0	139 124 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-751 741
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-31 041 372
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 930 550
summa balanserat resultat	-35 723 663

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

1 129 042
-34 594 621

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

U

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 722 852	6 602 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	319 176	173 990
Summa rörelseintäkter		7 042 028	6 776 726
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 375 801	-5 201 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-972 347	-1 076 590
Personalkostnader	Not 6	-332 407	-334 320
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-855 373	-868 315
Summa rörelsekostnader		-7 535 927	-7 480 926
RÖRELSERESULTAT		-493 899	-704 200
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 939	-293 655
Summa finansiella poster		-257 841	-293 513
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-751 741	-997 713
ÅRETS RESULTAT		-751 741	-997 713

U

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	163 810 514	164 655 039
Inventarier	Not 9	7 516	18 364
Summa materiella anläggningstillgångar		163 818 030	164 673 403
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		163 823 030	164 678 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		100	131
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	171 290	1 026 111
Summa kortfristiga fordringar		171 390	1 026 242
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 848 657	1 119 986
Summa kassa och bank		2 848 657	1 119 986
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 020 046	2 146 228
SUMMA TILLGÅNGAR		166 843 077	166 824 631

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 951 952	155 951 952
Kapitaltillskott		3 231 326	3 231 326
Fond för yttre underhåll	Not 12	14 764 420	12 051 370
Balkongfond		207 536	149 135
Summa bundet eget kapital		177 155 234	171 383 783
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 971 923	-31 261 160
Årets resultat		-751 741	-997 713
Summa fritt eget kapital		-35 723 664	-32 258 873
SUMMA EGET KAPITAL		141 431 570	139 124 910
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 953 130	24 965 416
Summa långfristiga skulder		23 953 130	24 965 416
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	314 536	719 036
Leverantörsskulder		300 886	942 735
Skatteskulder		17 193	8 249
Övriga skulder		48 577	189 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	777 185	875 022
Summa kortfristiga skulder		1 458 377	2 734 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 843 077	166 824 631

U

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	260 år	260 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Nödljus	10 år	10 år
Balkonger/Terasser	10-30 år	10-30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 682 392	4 564 283
Hyror bostäder	754 406	762 647
Hyror lokaler momspliktiga	868 950	841 833
Bredbandsintäkter	287 700	285 505
Hyresrabatt	0	-1 498
Varmvattenintäkter	20 000	20 000
Värmeintäkter	36 000	36 000
Gemensamhetslokal	30 150	0
Avgift andrahandsuthyrning	43 229	41 250
Gästlägenhet	0	52 800
Öresutjämning	25	-84
	6 722 852	6 602 736

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga erhållna bidrag	22 000	0
	Återbäring försäkringsbolag	188 265	165 853
	Övriga intäkter	108 911	8 137
		319 176	173 990
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	24 958	48 622
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	62 725	60 313
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 541	27 569
	Snöröjning/sandning	14 475	4 674
	Städning entreprenad	215 345	210 510
	Städning enligt beställning	7 063	92 993
	Mattvätt/Hyrmattor	12 191	11 808
	Hissbesiktning	8 939	6 514
	Myndighetstillsyn	10 856	0
	Gemensamma utrymmen	548	2 017
	Sophantering	0	525
	Gård	14 120	4 777
	Serviceavtal	24 688	34 248
	Förbrukningsmateriel	28 990	14 823
	Teleport/hissanläggning	12 941	12 941
	Störningsjour och larm	1 303	0
	Brandskydd	64 390	625
		517 071	532 958
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	161 093	0
	Hyreslägenheter	2 504	0
	Brf Lägenheter	20 103	42 489
	Lokaler	136 335	97 843
	Gemensamma utrymmen	0	7 209
	Tvättstuga	58 904	186 952
	Entré/trapphus	12 400	41 614
	Lås	12 706	8 217
	VVS	282 328	71 517
	Ventilation	3 141	20 091
	Elinstallationer	7 407	7 780
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	46 472	27 541
	Bredband	2 683	0
	Hiss	106 119	234 769
	Tak	10 707	0
	Fasad	0	9 477
	Garage/parkering	2 485	0
	Skador/klotter/skadegörelse	109 401	68 145
	Vattenskada	398 598	179 702
		1 373 387	1 003 346
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	279 008	141 576
	Hyreslägenheter	69 048	0
	Tvättstuga	0	347 836
	Källare	0	106 729
	Entré/trapphus	70 885	509 690
	VVS	642 552	19 300
	Tak	67 550	0
	Fasad	0	92 408
		1 129 043	1 217 539

Taxebundna kostnader		
El	159 392	218 735
Värme	1 021 412	1 101 056
Vatten	218 488	174 677
Sophämtning/renhållning	212 433	140 527
	1 611 726	1 634 995
Övriga driftkostnader		
Försäkring	158 770	151 984
Självrisk	0	86 569
Kabel-TV	149 011	146 461
Bredband	131 456	131 456
	439 237	516 470
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	305 338	296 394
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 375 801	5 201 702

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	400	0
	Tele- och datakommunikation	10 899	10 276
	Juridiska åtgärder	15 758	145 464
	Inkassering avgift/hyra	2 250	26 138
	Hysesförluster	0	3 082
	Revisionsarvode extern revisor	18 872	18 872
	Föreningskostnader	15 557	7 414
	Styrelseomkostnader	6 764	5 500
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 392
	Förvaltningsarvode	705 098	694 225
	Förvaltningsarvoden övriga	58 805	0
	Administration	12 564	10 849
	Konsultarvode	115 850	144 038
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 530	9 340
		972 347	1 076 590

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	258 000	258 000
	Sociala kostnader	74 407	76 320
		332 407	334 320

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	450 000	450 000
	Förbättringar	394 525	394 525
	Inventarier	10 848	23 790
		855 373	868 315

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	181 174 318	181 174 318
	Utgående anskaffningsvärde	181 174 318	181 174 318
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 519 279	-15 674 753
	Årets avskrivningar enligt plan	-844 525	-844 525
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 363 804	-16 519 279
	Planenligt restvärde vid årets slut	163 810 514	164 655 039
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	50 117 304	50 117 304
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	128 911 000	128 911 000
	Taxeringsvärde mark	179 044 000	179 044 000
		307 955 000	307 955 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	302 000 000	302 000 000
	Lokaler	5 955 000	5 955 000
		307 955 000	307 955 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	202 619	202 619
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	202 619	202 619
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-184 255	-160 465
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 848	-23 790
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-195 103	-184 255
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 516	18 364
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	15 095	168 819
	Klientmedel hos SBC	156 195	857 292
		171 290	1 026 111

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	12 051 370	11 820 820
	Reservering enligt stadgar	3 930 550	3 930 550
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 217 500	-3 700 000
	Vid årets slut	14 764 420	12 051 370

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,520 %	8 405 916	0	2021-05-24
	Nordea	1,580 %	6 350 000	6 460 000	2021-04-20
	Nordea	0,880 %	9 511 750	9 614 000	2023-04-19
	Nordea	1,350 %	0	4 993 480	Avslutat
	Nordea	0,800 %	0	4 616 972	Avslutat
	Summa skulder till kreditinstitut		24 267 666	25 684 452	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-314 536	-719 036	
			23 953 130	24 965 416	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 694 986 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	122 115 216	122 115 216

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	200 871	200 671
	Sociala avgifter	63 114	63 000
	Ränta	40 711	35 583
	Avgifter och hyror	472 489	575 768
		777 185	875 022

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fastighetsägarna tillträdde som förvaltare vid årsskiftet.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 6 / 4 2021



Carl Anders Nilsson
Ordförande



Andrea Maria Katarina Brändström
Ledamot



Solveig Maria Eriksson
Ledamot



Karin Ann-Sofie Nenzell
Ledamot



Nils Vilhelm Johan Sandberg
Ledamot



Anna Pernilla Tenje
Ledamot



Katarina Marie Teresia Thöger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Räfsan 4, 5 och 6, org.nr 716422-0381.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Räfsan 4, 5 och 6 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 4, 5 och 6 för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 9/4 2021



Carina Torésson