

Årsredovisning för  
**Brf Råckringen**  
769628-1455

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Råckringen, 769628-1455, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-17 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-09-05.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheten Stockholm Laserskrivaren 1 som föreningen förvärvade 2015-12-21. Fastigheten består av fem flerbostadshus med totalt 268 lägenheter, 2 lokaler och 90 garageplatser. Föreningen tecknade 2015-12-21 ett totalentreprenadkontrakt med Peab Bostad AB. Den totala (BOA) uppgår till 16 247 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam till och med 2022-06-01.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2021-01-01 - 2021-12-31:

Il-Huan Cho	Ordförande	2021-01-01 - 2021-09-01
Daniel Gustafsson	Ordförande	2021-09-01 - 2021-12-31
Daniel Gustafsson	Ledamot	2021-01-01 - 2021-09-01
Patrik Süttenbach	Ledamot	2021-01-01 - 2021-12-31
Erika Liljekvist	Ledamot	2021-06-09 - 2021-12-31
Erika Liljekvist	Suppleant	2021-01-01 - 2021-06-09
Erik Halldin	Suppleant	2021-06-09 - 2021-12-31
Laura Wall	Suppleant	2021-06-09 - 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2021 haft 18 protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2021-06-08.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Support AB.

##### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 374

Tillkommande medlemmar: 66

Överlåtelse under året: 39

Avgående medlemmar: 51

Antal medlemmar vid årets slut: 389

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat aktivt med att omförhandla och konkurrensutsätta samtliga leverantörer och följande leverantörer har tillkommit under året:

Telia- Omförhandling avtal för TV, Internet och telefon

JC Miljöstäd för snöröjning

Locality- Mäklare för uthyrning av lokal

Finopti- Förhandlingspartner för lån

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	16 492 132	17 401 242	13 152 808	-
Resultat efter finansiella poster	-1 189 995	1 711 179	1 622 216	-
Soliditet, %	74	73	69	32
Lån per kvm bostadsyta	19 086	19 184	19 511	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	634	634	733	-

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	519 904 000	345 451 000	365 557	1 256 659	1 711 179
Omföring föregående års resultat				1 711 179	-1 711 179
Yttre underhållsfond			487 410	-487 410	
Årets resultat					-1 189 995
<b>Vid årets slut</b>	<b>519 904 000</b>	<b>345 451 000</b>	<b>852 967</b>	<b>2 480 428</b>	<b>-1 189 995</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel:	
Balanserat resultat	2 480 428
Årets resultat	-1 189 995
<b>Totalt</b>	<b>1 290 433</b>
Styrelsen föreslår stämman förljande disposition:	
Avsättning för yttre underhåll	487 410
Balanseras i ny räkning	803 023
<b>Summa</b>	<b>1 290 433</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	16 492 132	17 401 242
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 492 132</b>	<b>17 401 242</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-8 424 195	-4 463 588
Övriga externa kostnader		-365 344	-2 106 226
Personalkostnader		-166 602	-
Avskrivningar		-6 091 208	-6 091 211
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 047 349</b>	<b>-12 661 025</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 444 783</b>	<b>4 740 217</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 621	133 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 636 399	-3 162 916
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 634 778</b>	<b>-3 029 038</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 189 995</b>	<b>1 711 179</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 189 995</b>	<b>1 711 179</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 189 995</b>	<b>1 711 179</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	1 167 194 174	1 173 285 382
Summa materiella anläggningstillgångar		1 167 194 174	1 173 285 382
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 167 194 174</b>	<b>1 173 285 382</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		12 826	599 061
Övriga fordringar	4	545 999	2 036 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	428 635	801 159
Summa kortfristiga fordringar		987 460	3 436 951
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		11 403 722	9 769 202
Summa kassa och bank		11 403 722	9 769 202
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 391 182</b>	<b>13 206 153</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 179 585 356</b>	<b>1 186 491 535</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		519 904 000	519 904 000
Upplåtelseavgifter		345 451 000	345 451 000
Avsättning yttre underhållsfond		852 967	365 557
Summa bundet eget kapital		866 207 967	865 720 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 480 428	1 256 659
Årets resultat		-1 189 995	1 711 179
Summa fritt eget kapital		1 290 433	2 967 838
<b>Summa eget kapital</b>		867 498 400	868 688 395
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	103 004 672	310 082 263
Summa långfristiga skulder		103 004 672	310 082 263
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	6	207 086 871	1 604 952
Leverantörsskulder		478 326	1 190 430
Skatteskulder		904 000	2 080 000
Övriga skulder	7	113 440	282 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	499 647	2 563 109
Summa kortfristiga skulder		209 082 284	7 720 877
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		1 179 585 356	1 186 491 535

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 189 995	1 711 179
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	6 091 208	6 091 211
	<u>4 901 213</u>	<u>7 802 390</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 901 213</b>	<b>7 802 390</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 425 368	5 244 514
Ökning(+)/Minskning (-) av fordringar till Peab	24 122	6 990 120
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 120 511	-48 524 490
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 230 192</b>	<b>-28 487 466</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 595 672	-28 430 120
Inbetalda insatser		2 040 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 595 672</b>	<b>-26 390 120</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 634 520</b>	<b>-54 877 586</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 769 202</b>	<b>64 646 788</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 403 722</b>	<b>9 769 202</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.



## Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hysesintäkter Lokal 1 Hemköp	3 831 748	3 819 681
Garantiersättning Peab Lokal 1 Hemköp	135 213	540 850
Garantiersättning tom lokal	289 180	1 170 395
Garantiersättning garage		87 804
Intäkt kabel-tv	354 827	
Intäkt garage moms	530 627	519 835
Årsavgifter	10 293 214	10 315 240
Vatten lokal moms		57 720
Debiterad el	518 980	515 860
Debiterad vatten	57 720	
Fastighetsskatt lokal moms	161 028	227 482
Överlåtelseavgifter	56 396	66 008
Pantsättningsavgifter	33 287	19 361
Debiterade förseningsavgifter	5 665	
Andrahandsuthyrning	58 240	59 915
Övriga rörelseintäkter	39 585	859
Försäkringsersättningar	126 422	
Öresavrundning		232
<b>Summa</b>	<b>16 492 132</b>	<b>17 401 242</b>

## Not 2 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	2 079 875	22 761
Driftkostnader fastighet	157 274	92 799
Hiss	144 860	209 962
Bevakningskostnader	47 973	41 988
Elkostnad	1 738 943	1 441 915
Fjärrvärme	1 526 519	1 140 576
Vatten och avlopp	404 820	264 474
Sophämtning		19 755
Samfällighetsavgifter	549 678	455 780
Fastighetsförsäkring	306 990	279 083
Triple play	369 799	42 495
Fastighetsskatt	452 000	452 000
Brandlarm	79 331	
Förbrukningsmaterial	2 830	
Bygglövskostnader	36 210	
Vinterunderhåll	78 894	
Kostnader vidarefakturerade	95 509	
Extern tillsyn	11 048	
Övriga fastighetskostnader	337 450	
Hemsida	4 192	
<b>Summa</b>	<b>8 424 195</b>	<b>4 463 588</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	1 183 945 000	1 183 945 000
<b>Summa</b>	<b>1 183 945 000</b>	<b>1 183 945 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-10 659 618	-4 568 407
-Årets avskrivning enligt plan	-6 091 208	-6 091 211
<b>Summa</b>	<b>-16 750 826</b>	<b>-10 659 618</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 167 194 174</b>	<b>1 173 285 382</b>
Varav byggnader	714 194 174	720 285 382
Varav mark	453 000 000	453 000 000
<b>Summa</b>	<b>1 167 194 174</b>	<b>1 173 285 382</b>
<b>Fastighetsbeteckning Stockholm Laserskrivaren 1</b>		
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 432 200 000 kr.		
Taxeringsvärde byggnader	314 000 000	314 000 000
Taxeringsvärde mark	118 200 000	118 200 000
<b>Summa</b>	<b>432 200 000</b>	<b>432 200 000</b>

### Not 4 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Peab Bostad AB		24 122
Skattekonto	546 000	1 655 362
Kortf fordringar hos leverantör		357 247
<b>Summa</b>	<b>546 000</b>	<b>2 036 731</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Intäkter garage	91 259	83 821
Fastighetsförsäkring	132 949	120 862
Sopsug	85 088	85 088
Ekonomisk förvaltning		64 829
Fastighetsskötsel/ Teknisk förvaltning		446 559
Telia	119 339	
<b>Summa</b>	<b>428 635</b>	<b>801 159</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2021-12-31	2020-12-31
SEB 43720236	0,35%	2022-02-28	102 480 107	102 653 096
SEB 43720279	0,98%	2022-10-28	103 011 092	103 715 066
SEB 43720287	1,14%	2024-10-28	103 004 672	103 714 101
<b>Summa</b>			<b>308 495 871</b>	<b>310 082 263</b>

Under 2022 kommer amortering göras med 1 595 672kr.

### Not 7 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Sociala avgifter arvode	77 859	
Momsskuld till Skatteverket	28 222	282 386
Tillgodo medlemmar	7 359	
<b>Summa</b>	<b>113 440</b>	<b>282 386</b>

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Revisionsarvode	19 313	18 750
Förutbetalda räntor	27 216	44 930
El	99 174	146 214
Värme	254 126	173 277
Vatten och avlopp	80 336	65 171
Ekonomisk förvaltning	13 708	
Fastighetsskötsel	5 775	
Förskott från medlemmar		2 114 767
<b>Summa</b>	<b>499 648</b>	<b>2 563 109</b>

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	318 590 000	318 590 000

#### Eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har ingått ett avtal med SBC gällande ekonomisk förvaltning från och med 2022-01-01.

## Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Daniel Gustafsson  
Ordförande

---

Erika Liljekvist  
Ledamot

---

Patrik Süttenbach  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

---

Christian Borg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557467832799

## Dokument

BRF Råckringen Årsredovisning 2021  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2022-04-25 10:35:01 CEST (+0200) av Peab (P)  
Färdigställt 2022-05-06 08:28:14 CEST (+0200)

## Initierare

Peab (P)  
Peab Utveckling AB  
Org. nr 559283-3726  
esignering@peab.se

## Signerande parter

Daniel Gustafsson (DG)  
daniel.e.gustafsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL GUSTAFSSON"  
Signerade 2022-04-25 11:10:25 CEST (+0200)

Erika Liljekvist (EL)  
liljekvisterika@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ERIKA LILJEKVIST"  
Signerade 2022-04-25 16:27:05 CEST (+0200)

Christian Borg (CB)  
christian.borg@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF  
CHRISTIAN BORG"  
Signerade 2022-05-06 08:28:14 CEST (+0200)

Patrik Süttenbach (PS)  
pasu666@mac.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Patrik Süttenbach"  
Signerade 2022-04-26 08:19:26 CEST (+0200)

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557467832799

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

