

# 2016 / 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
RÄVSAXEN



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rävsaen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

---

## 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 följde en underhållsplan som sträckte sig mellan åren 2010 och 2016.
- 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 det närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2001-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2001-04-20 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Cecilia Bertholds	Ledamot	
Björn Inge Bhatt	Ledamot	
Marzena Doberhof	Ledamot	Avgick pga. flytt maj 2017
Anders Vilhelm Pihl	Ledamot	

Lars Johan Ingemar Alfrost	Suppleant
Dusanka Stevanovic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad, Extern	KPMG AB
----------------	----------------------	---------

#### Valberedning

Anita Boman	Sammanställande
Karl-Erik Lundqvist	

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-10.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rävaxen 5	2008	Stockholm
Rävaxen 6	2008	Stockholm
Rävaxen 7	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 3 flerbostadshus.

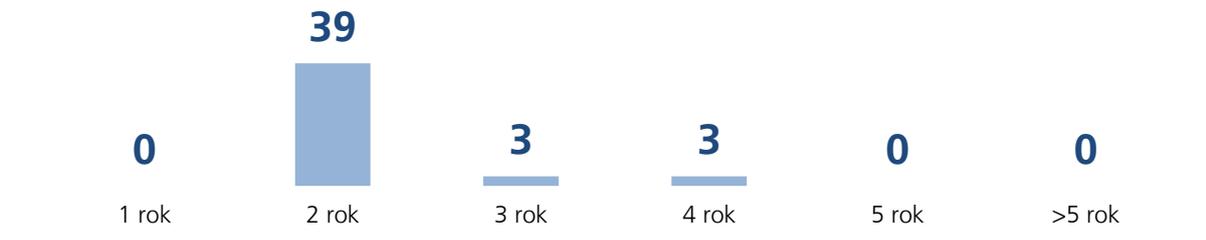
Fastigheternas värdeår är 1999 och 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 185 m<sup>2</sup>, varav 2 091 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 094 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	933 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Företagslokal	42 m <sup>2</sup>	2017-08-31
Förskola	41 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Verkstad/hobbylokal	57 m <sup>2</sup>	2020-08-31
Förråd	21 m <sup>2</sup>	2020-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	1 st lokal som används som styrelserum

**Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följde en underhållsplan som sträckte sig mellan åren 2010 och 2016. Denna kommer att uppdateras.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya radiatorventiler	2017	
Nytt tak på alla byggnader	2017	
Ny undercentral	2016	
Källsortering/Grovsoprum	2015	
Fiber bredband	2015	
Utvändiga trädörrar och ståldörrar målas och lackas	2015	
Entrédörrar lackas och målas	2015	
Utvändig renovering och målning av fönster	2015 - 2017	
Elektronisk portkod	2014	
OVK-kontroll	2013 - 2019	OVK-kontroll görs var 6:e år
Energideklaration	2013 - 2019	Energideklaration görs var 6:e år
Anslutning till fjärrvärme	2012	
Rörstambyte	1999 - 2000	
Elstambyte	1999 - 2000	
Omläggning av tak	1999 - 2000	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av utemiljö Artemisgatan 51-65	2019	Ännu ej beslutat

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Comhem
El	Fortum
Snöröjning	Bewe Fastighetsservice AB
Städning trapphus och tvättstuga	Minic Profallt Städ AB
Entrémattor	Carpeting AB
Grovsopor	SITA
Hushållssopor	Trafikkontoret Stockholms stad
Gårdsskötsel	Bewe Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel & mindre reparationer	Bewe Fastighetsservice AB
JVG	Serviceavtal till ventilation i Förskolan
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fiber	Stockholm stadsnät
Internetuppkoppling	Ownit AB

### Föreningens ekonomi

Föreningen har en stark ekonomi. Eftersom den tidigare underhållsplanen inte haft korresponderande tidigare avsättningar till fond för yttre underhåll har kostnaderna för de större åtgärder som genomförts direkt belastat resultatet det året de uppstått. Ett ackumulerat negativt resultat har därvid ansamlats. Dessutom har föreningen en kort avskrivningstid för den ursprungliga anskaffningskostnaden (100 år). Trots detta har den löpande verksamheten, exkluderat de gjorda åtgärderna av engångskaraktär (t.ex. fönstermålning, ny värmeanläggning, nytt tak), ett positivt kassaflöde. Styrelsen har utrett om ett byte av redovisningsprincip från nuvarande K2 till K3 (objektsrelaterad avskrivning) skulle vara fördelaktigare inför de större utgifterna av investeringskaraktär. Slutsatsen var att så inte var fallet. Inför kommande verksamhetsår 2017/2018 kommer de ej avslutade projekten till en mindre andel att påverka resultatet negativt även det året. Det är dock endast en periodisering av tidigare kontrakterade kostnader vilka budgeterades enligt tidplanen till sin helhet för 2016/2017.

Föreningen har en stor andel hyresintäkter. Som nämns under stycket "Hyresförhandling" nedan kommer dessa att öka samtidigt med en väsentlig minskning av driftkostnaderna för dessa lokaler.

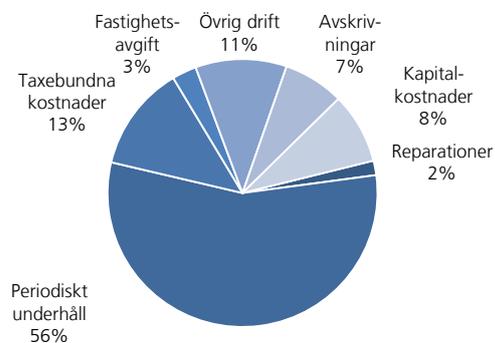
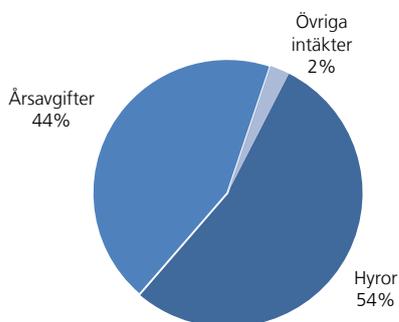
Styrelsen har under året omförhandlat samtliga lån vilka placerats på längre löptider till en attraktiv räntenivå (ca. 0,98%, ca. 28 mkr), vilket innebär en halverad räntekostnad.

Sammanfattningsvis kommer det ackumulerade negativa resultatet att kunna minskas de närmaste åren, allt annat lika, till följd ett större positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 717 056</b>	<b>6 103 350</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 019 339	3 063 131
Finansiella intäkter	835	2 052
Ökning av kortfristiga skulder	943 446	67 001
	<b>3 963 620</b>	<b>3 132 184</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 663 833	2 725 278
Finansiella kostnader	572 489	334 806
Ökning av kortfristiga fordringar	231 392	141 042
Minskning av långfristiga skulder	476 690	317 352
	<b>6 944 404</b>	<b>3 518 478</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 736 271</b>	<b>5 717 056</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 980 785</b>	<b>-386 295</b>

\*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 1 268 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

### Nytt värmesystem

En ny undercentral för fjärrvärme har upphandlats och installerats av Fortum Värme. Föreningen hade tidigare ingen egen undercentral och hade till följd av detta en ojämn värmefördelning i byggnaderna. Projektet har följts av ett utbyte av alla radiatorventiler (346 st). I samband därmed uppstod en vattenskada i förskolan vilken har åtgärdats inom försäkringsskyddet.

### Nytt tak

En ny takbeklädnad av takpannor har lagts på alla byggnader samt ny taksäkerhetsutrustning liksom en uppdatering av plåtinklädnader och genomföringar. Allt enligt nu gällande myndighetskrav. Husen har därvid även återfått sitt ursprungliga utseende. I samband med takomläggningen nedtogs fasadväxter vilka skadat takfoten.

### Målning

Samtliga resterande fönster i förskolelokalerna har målats. Delar av arbetena har bedrivits efter verksamhetsårets utgång. Takfoten har målats i samband med omläggning av taken.

### Nya entreprenörer

Styrelsen har tecknat avtal med en ny entreprenör för fastighetsskötsel och trädgårdsunderhåll, Bewe Fastighetsteknik AB. Likaså har ett avtal tecknats med Stoft AB om teknisk förvaltning av föreningens byggnader.

### Hyresförhandling

Föreningen upplåter stora lokalytor (974 kvm) till Stockholms kommun för förskoleverksamhet. En förhandling med kommunen har bedrivits under året inför avtalets slutdatum och en överenskommelse har träffats, med för föreningen väsentligt bättre hyresintäkter fr.o.m. 1/10 2017. Kommunen övertar därtill allt underhålls- och driftansvar inklusive kostnader för lokalerna och teknisk utrustning. Resultatet kommer inte att ändra föreningens status som äkta bostadsrättsförening.

### Övrigt

En uppskattad trädgårdsdag genomfördes traditionellt den 7 maj med arbetsinsatser av medlemmarna och ett efterföljande samkväm. En behövlig beskärning av träd inom fastigheten har genomförts av behörig arborist.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	705	705	712	691
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 215	1 210	1 169	1 215
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 916	15 170	15 681	15 854
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	15	14	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	195	191	175	183
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	30	25	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	180	105	194	264
Soliditet (%)	61	64	64	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 708	-487	187	18
Nettoomsättning (tkr)	3 019	3 022	2 921	2 942

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 091 m<sup>2</sup> bostäder, varav 1 878 m<sup>2</sup> bostadsrätter och 213 m<sup>2</sup> hyresrätter samt 1 094 m<sup>2</sup> lokaler med hyresrätt.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	48 750 467	0	0	48 750 467
Upplåtelseavgifter	3 918 401	0	0	3 918 401
Fond för yttre underhåll	737 418	217 581	-904 860	1 424 697
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>53 406 286</b>	<b>217 581</b>	<b>-904 860</b>	<b>54 093 565</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 768 363	-217 581	418 221	-1 969 003
Årets resultat	-3 707 886	-3 707 886	486 639	-486 639
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 476 249</b>	<b>-3 925 467</b>	<b>904 860</b>	<b>-2 455 642</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>47 930 037</b>	<b>-3 707 886</b>	<b>0</b>	<b>51 637 923</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 707 886
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 550 782
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-217 581
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 476 249</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

737 418
<b>-4 738 831</b>

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

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 018 539	3 022 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	800	40 880
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 019 339</b>	<b>3 063 131</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 372 817	-2 515 828
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 202	-150 312
Personalkostnader	Not 6	-70 814	-59 139
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-491 737	-491 737
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 155 570</b>	<b>-3 217 016</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 136 232</b>	<b>-153 885</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		835	2 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-572 489	-334 806
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-571 654</b>	<b>-332 754</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 707 886</b>	<b>-486 639</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 707 886</b>	<b>-486 639</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 9</span>	74 887 010	75 378 747
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>74 887 010</b>	<b>75 378 747</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>74 887 010</b>	<b>75 378 747</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 224	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	3 073 445	5 826 862
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 078 669</b>	<b>5 826 862</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	37 902	39 102
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>37 902</b>	<b>39 102</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 116 571</b>	<b>5 865 964</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>78 003 581</b>	<b>81 244 711</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 668 868	52 668 868
Fond för yttre underhåll	Not 11	737 418	1 424 697
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 406 286</b>	<b>54 093 565</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 768 363	-1 969 003
Årets resultat		-3 707 886	-486 639
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 476 249</b>	<b>-2 455 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 930 037</b>	<b>51 637 923</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	27 622 813	27 992 151
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 622 813</b>	<b>27 992 151</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	390 000	497 352
Leverantörsskulder		135 733	584 622
Skatteskulder		386 120	376 995
Övriga skulder		-389	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 539 267	155 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 450 731</b>	<b>1 614 637</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 003 581</b>	<b>81 244 711</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016-2017	2015-2016
Byggnader	100 år	100 år
Förbättringar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	1 323 667	1 323 667
Hyror bostäder	310 628	310 321
Hyror lokaler momspliktiga	1 267 340	1 261 293
Hyror lokaler	9 829	9 361
Hyror parkering	28 800	25 600
Hyror förråd	8 029	10 317
Bredbandsintäkter	70 200	81 640
Öresutjämning	45	52
	<b>3 018 539</b>	<b>3 022 251</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Försäkringsersättning	0	40 880
Övriga intäkter	800	0
	<b>800</b>	<b>40 880</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016-2017</b>	<b>2015-2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 248	17 988
	Fastighetsskötsel beställning	19 258	34 893
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	95 427	37 639
	Fastighetsskötsel gård beställning	50 986	30 376
	Snöröjning/sandning	0	20 861
	Städning entreprenad	51 934	55 408
	Städning enligt beställning	4 469	0
	Mattvätt/Hyrmattor	17 169	16 783
	Bevakning	12 319	11 500
	Gemensamma utrymmen	0	1 707
	Gård	1 192	3 533
	Serviceavtal	9 930	9 930
	Förbrukningsmateriel	1 313	1 558
	Brandskydd	1 434	0
		<b>308 679</b>	<b>242 176</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	94 086
	Hyreslägenheter	0	4 479
	Förskola	18 593	74 155
	Tvättstuga	6 260	7 274
	Entré/trapphus	70 866	5 655
	Lås	1 194	2 585
	VVS	6 418	31 801
	Värmeanläggning/undercentral	8 854	0
	Elinstallationer	1 784	688
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 104	4 904
	Skador/klotter/skadegörelse	2 565	0
		<b>118 638</b>	<b>225 628</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	904 860
	Tvättstuga	30 000	0
	Sophantering/återvinning	10 959	0
	VVS	17 393	0
	Värmeanläggning	379 465	0
	Huskropp utvändigt	118 919	0
	Tak	3 127 013	0
	Fasad	72 653	0
		<b>3 756 401</b>	<b>904 860</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	54 340	46 845
	Värme	622 050	608 159
	Vatten	120 364	96 303
	Sophämtning/renhållning	59 975	65 708
	Grovsopor	468	4 118
		<b>857 196</b>	<b>821 133</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 506	39 530
	Kabel-TV	11 796	11 625
	Bredband	81 540	81 816
		<b>134 843</b>	<b>132 971</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>197 060</b>	<b>189 060</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 372 817</b>	<b>2 515 828</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016-2017</b>	<b>2015-2016</b>
	Kreditupplysning	2 100	600
	Juridiska åtgärder	112 382	43 206
	Revisionsarvode extern revisor	22 735	0
	Föreningskostnader	0	11 397
	Styrelseomkostnader	387	225
	Fritids- och trivselkostnader	0	165
	Förvaltningsarvode	67 610	76 305
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 440
	Administration	6 021	3 858
	Konsultarvode	3 408	5 556
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	5 560
		<b>220 202</b>	<b>150 312</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016-2017</b>	<b>2015-2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	53 998	45 000
	Sociala kostnader	16 816	14 139
		<b>70 814</b>	<b>59 139</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016-2017</b>	<b>2015-2016</b>
	Byggnad	466 475	466 475
	Förbättringar	25 263	25 263
		<b>491 737</b>	<b>491 737</b>
<b>Not 8</b>	<b>RÄNTEKOSTNADER</b>		

Orsaken till den ökning i räntekostnader som ses mellan räkenskapsåren 15/16 och 16/17 beror på att periodisering inte utfördes av lånekostnader i bokslutet 2016-06-30.

<b>Not 9</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början	77 752 438	77 752 438		
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 752 438</b>	<b>77 752 438</b>		
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början	-2 373 691	-1 881 953		
	Årets avskrivningar enligt plan	-491 737	-491 737		
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 865 428</b>	<b>-2 373 691</b>		
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>74 887 010</b>	<b>75 378 747</b>		
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 852 325	30 852 325		
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärde byggnad	37 191 000	37 105 000		
	Taxeringsvärde mark	35 336 000	26 440 000		
		<b>72 527 000</b>	<b>63 545 000</b>		
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>				
	Bostäder	58 527 000	50 345 000		
	Lokaler	14 000 000	13 200 000		
		<b>72 527 000</b>	<b>63 545 000</b>		
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>		
	Skattekonto	277 289	6 564		
	Momsavräkning	97 787	80 413		
	Klientmedel hos SBC	2 698 369	5 677 954		
	Forordningar	0	61 931		
		<b>3 073 445</b>	<b>5 826 862</b>		
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Vid årets början	1 424 697	1 343 338		
	Reservering enligt stadgar	217 581	190 635		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-904 860	-109 276		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>737 418</b>	<b>1 424 697</b>		
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2017-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,980 %	0	18 846 916	2017-06-30
	Nordea	0,700 %	9 412 587	9 642 587	2017-08-16
	Nordea	0,950 %	9 300 226	0	2020-06-17
	Nordea	1,250 %	9 300 000	0	2021-06-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 012 813</b>	<b>28 489 503</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-390 000	-497 352	
			<b>27 622 813</b>	<b>27 992 151</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 062 813 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En hyreslägenhet har blivit tomställd och kommer att säljas som bostadsrätt. Vissa delar av tak och målningsarbetena har dragit över in i augusti 2017. Monteringen av termostater kommer att ske under Q1 2018.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Ränta	8 255	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	440 765	155 668
	Fasad	72 653	0
	VVS	17 393	0
	Tak	863 239	0
	Värmeanläggning	136 963	0
		<b>1 539 268</b>	<b>155 668</b>

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26, 9 2017

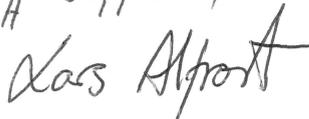
  
Cecilia Bertholds  
Ledamot

  
Björn Inge Bhatt  
Ledamot

  
Marzena Doberhof  
Ledamot

avgått pga flytt

Lars Alfrost  
suppleant/ersättare



  
Anders Vilhelm Pihl  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 10 2017



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rävsaen, org. nr 769606-9959

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rävsaen för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-  
mågan 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Rävaxen för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöpa 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed 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, viktiga 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.

Solna den 10 oktober 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor