

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Rävaxen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 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 2018 och 2048.
- 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 2001-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-29 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

| | |
|---------------------|------------|
| Björn Inge Bhatt | Ordförande |
| Rutger Fuglesang | Ledamot |
| Anders Vilhelm Pihl | Ledamot |
| Annika Toll | Ledamot |
| Ingrid Widgren | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|----------------|------------------|---------|
| Jan-Ove Brandt | Ordinarie Extern | KPMG AB |
|----------------|------------------|---------|

Valberedning

| | |
|-------------|----------------|
| Anita Boman | Sammankallande |
| August Happ | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Rävaxen 5 | 2008 | Stockholm |
| Rävaxen 6 | 2008 | Stockholm |
| Rävaxen 7 | 2008 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

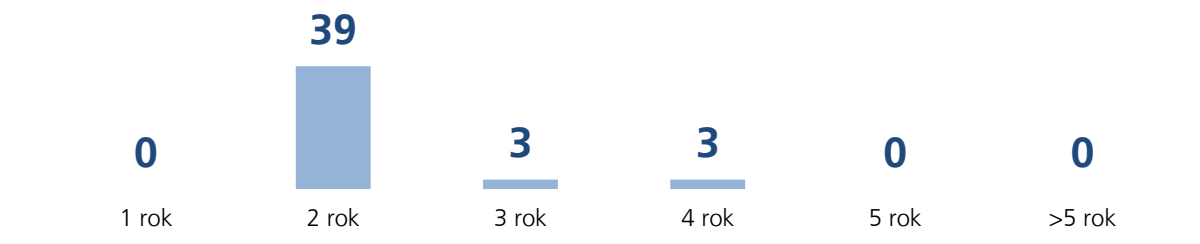
Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1999 och 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 143 m², varav 2 091 m² utgör lägenhetsyta och 1 052 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|------------|
| Förskola | 933 m ² | 2023-09-30 |
| Förskola | 41 m ² | 2023-09-30 |
| Garage | 57 m ² | 2023-08-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|--|
| Övrigt | 1 st lokal som används som styrelserum/arkiv |
| Övrigt | 1 st lokal som föreningslokal |
| Övrigt | 1 st rastlokal personal |

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|-----------------------------------|
| OVK lägenheter | 2020 | |
| Målning av plåttak | 2020 | |
| Ombyggnad av ny föreningslokal | 2019 - 2020 | |
| Lackning av träportar | 2019 | |
| Fönstermålning förskolan | 2018 | |
| Nya radiatorventiler | 2017 | |
| Nytt tak på alla byggnader | 2017 | |
| Ny undercentral | 2016 | |
| Entrédörrar lackas och målas | 2015 | |
| Utvändiga trädörrar och ståldörrar målas och lackas | 2015 | |
| Fiber bredband | 2015 | |
| Utvändig renovering och målning av fönster | 2015 - 2017 | |
| Källsortering/Grovsoprum | 2015 | |
| 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 | |
| Planerat underhåll | År | |
| Ventilationsåtgärder i källaren | 2020 | |
| Installation postboxar | 2020 | |
| Uppdatering grovsoprum | 2020 | |
| Ny belysning i allmänna utrymmen | 2020 - 2022 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---|--------------------------|
| Kabel-TV | Comhem |
| El | Fortum |
| Snöröjning | Två Smälänningar AB |
| Städning trapphus och tvättstuga | Minic Profallt Städ AB |
| Entrémattor | Berendsen AB |
| Grovsopor | Suez |
| Hushållssopor | SVOA |
| Gårdsskötsel | Två Smälänningar AB |
| Fastighetsskötsel & mindre reparationer | Bewe Fastighetservice AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Fiber | STOKAB |
| Internetuppkoppling | Ownit AB |
| Teknisk Förvaltning | Brf Partner AB |

Övrig information

Äkta bostadsrättsförening

Föreningen har en stor andel hyresintäkter i förhållande till medlemsavgifterna. Styrelsen har noga denna fråga under uppsikt så att inte föreningen skulle komma riskera att bli klassad som en oäkta bostadsrättsförening, vilket skulle vara till nackdel för medlemmarna. Lokalerna som föreningen hyr ut till Stockholms kommun för förskoleverksamhet kan anses utgöra en liten risk för föreningen då hyresgästen har önskat få kvarbli i lokalerna liksom att de även är attraktiva även för andra ändamål.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi.

Föreningens totala skuldsättning får anses rimlig med beaktande av att 1/3 av den totala ytan är hyreslokaler med en stabil hyresgäst liksom att 4 bostäder är hyreslägenheter. Kassaflödet från verksamheten täcker omkostnaderna för räntor och amorteringar samt för den löpande driften och normalt underhåll.

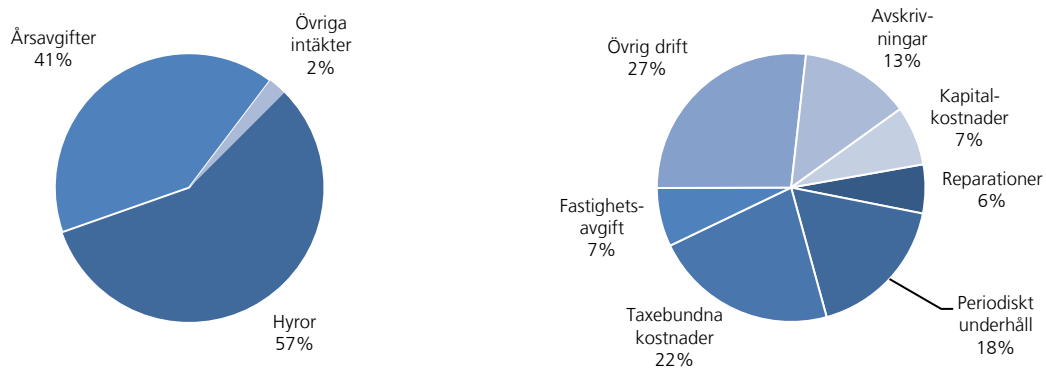
Hyresförhandling

Förening uppdrar åt SBC att förhandla om nya hyror för hyreslägenheterna. Avtalen med lokalhyresgästerna löper på treårsavtal.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019-2020 | 2018-2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 203 934 | 3 803 608 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 324 455 | 3 261 522 |
| Finansiella intäkter | 20 | -31 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 54 563 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 812 301 |
| | 3 324 475 | 4 128 356 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 933 089 | 3 068 068 |
| Finansiella kostnader | 263 117 | 269 961 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 61 920 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 390 000 | 390 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 261 330 | 0 |
| | 3 909 455 | 3 728 029 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 618 954 | 4 203 934 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -584 980 | 400 326 |

*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

Föreningens gästlägenhet och möteslokal blev slutligen färdig och invigd den 18/2 2020.

Inbrottskydd har monterats på källarfönster.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 19/20 | 18/19 | 17/18 | 16/17 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 705 | 705 | 708 | 705 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 519 | 1 434 | 1 286 | 1 215 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 13 988 | 14 191 | 14 709 | 14 916 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 20 | 23 | 20 | 17 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 178 | 183 | 191 | 195 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 33 | 24 | 32 | 38 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 84 | 86 | 86 | 180 |
| Soliditet (%) | 64 | 63 | 64 | 61 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -363 | -568 | -586 | -3 708 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 324 | 3 218 | 3 114 | 3 019 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 091 m² bostäder och 1 052 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 | 49 857 455 | 0 | 0 | 49 857 455 |
| Upplåtelseavgifter | 5 711 413 | 0 | 0 | 5 711 413 |
| Fond för yttre underhåll | 445 401 | 445 401 | -445 401 | 445 401 |
| S:a bundet eget kapital | 56 014 269 | 445 401 | -445 401 | 56 014 269 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -6 338 637 | -445 401 | -122 875 | -5 770 361 |
| Årets resultat | -365 808 | -365 808 | 568 276 | -568 276 |
| S:a ansamlad förlust | -6 704 445 | -811 209 | 445 401 | -6 338 637 |
| S:a eget kapital | 49 309 824 | -365 808 | 0 | 49 675 632 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -365 808 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 893 236 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -445 401 |
| summa balanserat resultat | -6 704 445 |

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

| |
|-------------------|
| 445 401 |
| -6 259 044 |

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

Resultaträkning

| 1 JULI - 30 JUNI | | 2019-2020 | 2018-2019 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 324 455 | 3 218 283 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 43 240 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 324 455 | 3 261 522 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 403 298 | -2 654 500 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -442 258 | -339 977 |
| Personalkostnader | Not 6 | -89 873 | -73 592 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -491 737 | -491 737 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 427 167 | -3 559 806 |
| RÖRELSERESULTAT | | -102 711 | -298 284 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteutäkter och liknande resultatposter | | 20 | -31 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -263 117 | -269 961 |
| Summa finansiella poster | | -263 097 | -269 992 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -365 808 | -568 276 |
| ÅRETS RESULTAT | | -365 808 | -568 276 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 73 411 798 | 73 903 535 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 73 411 798 | 73 903 535 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 73 411 798 | 73 903 535 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 3 897 694 | 4 419 555 |
| Summa kortfristiga fordringar | 3 897 694 | 4 419 555 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 33 302 | 34 502 |
| Summa kassa och bank | 33 302 | 34 502 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 3 930 996 | 4 454 056 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 77 342 794 | 78 357 591 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 55 568 868 | 55 568 868 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 445 401 | 445 401 |
| Summa bundet eget kapital | | 56 014 269 | 56 014 269 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 338 637 | -5 770 361 |
| Årets resultat | | -365 808 | -568 276 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 704 445 | -6 338 637 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 49 309 824 | 49 675 632 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 26 452 813 | 26 842 813 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 452 813 | 26 842 813 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 390 000 | 390 000 |
| Leverantörsskulder | | 66 588 | 395 159 |
| Skatteskulder | | 519 930 | 460 130 |
| Övriga skulder | | 62 901 | 56 356 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 538 398 | 537 502 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 577 817 | 1 839 146 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 77 342 794 | 78 357 591 |

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 årsboks slutet. 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 | 2019-2020 | 2018-2019 |
|---------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Förbättringar | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019-2020 | 2018-2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 352 565 | 1 352 565 |
| Hyror bostäder | 257 918 | 254 463 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 1 594 842 | 1 490 586 |
| Hyror lokaler | 6 600 | 10 837 |
| Hyror parkering | 39 600 | 39 600 |
| Bredbandsintäkter | 70 200 | 70 200 |
| Gästlägenhet | 2 700 | 0 |
| Öresutjämning | 30 | 32 |
| | 3 324 455 | 3 218 283 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019-2020 | 2018-2019 |
|------------------------|-----------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag | 0 | 42 290 |
| Övriga intäkter | 0 | 950 |
| | 0 | 43 240 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019-2020 | 2018-2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 55 449 | 96 751 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 10 744 | 27 465 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 67 381 | 57 944 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 15 319 | 237 |
| | Snöröjning/sandning | 22 787 | 73 359 |
| | Städning entreprenad | 52 353 | 52 053 |
| | Städning enligt beställning | 15 171 | 970 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 16 371 | 17 942 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 2 630 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 28 105 | 0 |
| | Gård | 1 664 | 0 |
| | Serviceavtal | 5 102 | 0 |
| | Förbrukningsmateriel | 7 943 | 4 576 |
| | Brandskydd | 485 | 63 972 |
| | | 301 503 | 395 269 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 54 596 |
| | Brf Lägenheter | 0 | 12 576 |
| | Lokaler | 0 | 8 813 |
| | Tvättstuga | 23 927 | 23 521 |
| | Entré/trapphus | 53 113 | 0 |
| | Lås | 670 | 22 042 |
| | VVS | 14 565 | 1 169 |
| | Ventilation | 20 031 | 0 |
| | Elinstallationer | 35 685 | 73 120 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 2 718 |
| | Garage/parkering | 0 | 5 240 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 633 | 5 845 |
| | Vattenskada | 67 631 | 53 048 |
| | | 216 254 | 262 688 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Lokaler | 208 058 | 569 303 |
| | Tvättstuga | 118 171 | 49 363 |
| | Källare | 55 941 | 0 |
| | Installationer | 0 | 47 581 |
| | VVS | 27 749 | 0 |
| | Ventilation | 191 060 | 0 |
| | Fönster | 35 306 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 14 906 | 89 218 |
| | Garage/parkering | 0 | 24 879 |
| | | 651 191 | 780 344 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 61 777 | 72 871 |
| | Värme | 558 881 | 576 601 |
| | Vatten | 102 407 | 75 074 |
| | Sophämtning/renhållning | 93 232 | 79 777 |
| | Grovsopor | 244 | 2 232 |
| | | 816 540 | 806 555 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 56 000 | 50 679 |
| | Kabel-TV | 13 230 | 13 003 |
| | Bredband | 86 276 | 85 997 |
| | | 155 506 | 149 679 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 262 305 | 259 965 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 403 298 | 2 654 500 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019-2020 | 2018-2019 |
|--------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| | Kreditupplysning | 613 | 286 |
| | Medlemsinformation | 569 | 1 851 |
| | Tele- och datakommunikation | 0 | 3 738 |
| | Juridiska åtgärder | 78 230 | 31 960 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 325 | 850 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 12 158 | 11 901 |
| | Föreningskostnader | 980 | 2 277 |
| | Styrelseomkostnader | 527 | 3 000 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 4 479 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 153 413 | 72 344 |
| | Förvaltningsarvodena övriga | 0 | 556 |
| | Administration | 4 113 | 4 297 |
| | Korttidsinventarier | 31 716 | 0 |
| | Konsultarvode | 148 354 | 201 247 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 780 | 5 670 |
| | | 442 258 | 339 977 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019-2020 | 2018-2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 70 000 | 56 000 |
| | Sociala kostnader | 19 873 | 17 592 |
| | | 89 873 | 73 592 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019-2020 | 2018-2019 |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 466 475 | 466 475 |
| | Förbättringar | 25 263 | 25 263 |
| | | 491 737 | 491 737 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-06-30 | 2019-06-30 | | |
|---------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| | Vid årets början | 77 752 438 | 77 752 438 | | |
| | Utgående anskaffningsvärde | 77 752 438 | 77 752 438 | | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | |
| | Vid årets början | -3 848 903 | -3 357 165 | | |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -491 737 | -491 737 | | |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 340 640 | -3 848 903 | | |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 73 411 798 | 73 903 535 | | |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 30 852 325 | 30 852 325 | | |
| | Taxeringsvärde | | | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 43 200 000 | 43 200 000 | | |
| | Taxeringsvärde mark | 61 200 000 | 61 200 000 | | |
| | | 104 400 000 | 104 400 000 | | |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | | | |
| | Bostäder | 84 600 000 | 84 600 000 | | |
| | Lokaler | 19 800 000 | 19 800 000 | | |
| | | 104 400 000 | 104 400 000 | | |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-06-30 | 2019-06-30 | | |
| | Skattekonto | 312 042 | 250 122 | | |
| | Klientmedel hos SBC | 3 585 652 | 4 169 433 | | |
| | | 3 897 694 | 4 419 555 | | |
| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-2020 | 2018-2019 | | |
| | Vid årets början | 445 401 | 217 581 | | |
| | Reservering enligt stadgar | 445 401 | 445 401 | | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 287 259 | | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -445 401 | -504 840 | | |
| | Vid årets slut | 445 401 | 445 401 | | |
| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- | |
| | 2020-06-30 | 2020-06-30 | 2019-06-30 | ändringsdag | |
| | Nordea | 1,030 % | 8 910 226 | 9 040 226 | 2025-06-17 |
| | Nordea | 1,250 % | 8 910 000 | 9 040 000 | 2021-06-16 |
| | Nordea | 0,710 % | 9 022 587 | 9 152 587 | 2024-07-17 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 26 842 813 | 27 232 813 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -390 000 | -390 000 | |
| | | | 26 452 813 | 26 842 813 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 892 813 kr.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 34 000 000 | 34 000 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 12 241 | 1 172 |
| | Avgifter och hyror | 526 157 | 476 421 |
| | Lokaler | 0 | 59 909 |
| | | 538 398 | 537 502 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Resterande efterarbeten från OVK-besiktningen kommer att ske efter verksamhetsåret (och så snart Coronasituationen har stabiliserats) i de lägenheter som är berörda. Likaså OVK-besiktning på förskolan. Renovering och uppdatering av utemiljön är planerad men inte beslutad. Hyresavtalet med Stockholms Kommun har omförhandlats per den 1/10 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 9 2020



Björn Inge Bhatt
Ordförande



Anders Vilhelm Pihl
Ledamot

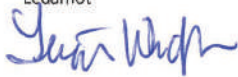
Rutger Fuglesang
Ledamot



Annika Toll
Ledamot



Ingrid Widgren
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 10 2020



Jan-Ove Brandt
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rävaxen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 upp lyser, 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 revisionsred 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 Rävaxen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Solna den 12 oktober 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

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