

ÅRSREDOVISNING

för

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen och dess ändamål

Föreningen bildades 1980 och registrerades av Länsstyrelsen den 11/8 1980.

Föreningen äger och förvaltar mark och fastighet i Kv. Räfsan 2 i Katarina församling på Södermalm i Stockholm. Fastigheten omfattar tre trappuppgångar med en total bostadsyta på 2.918 kvm fördelade på 42 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Fastigheten inrymmer 304 kvm lokalyta fördelade på 5 st hyreslokaler, samtliga är uthyrda. I föreningen finns även ett garage på ca 1000 kvm med 34 garageplatser och samtliga platser har varit uthyrda under året.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens bostadslägenheter fördelas enligt följande:

1 rok: 8 st

2 rok: 15 st

3 rok: 13 st

4 rok: 6 st

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar. Under verksamhetsåret har 3 överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Richard Ney, ordförande

Jonas Bengtson, sekreterare

Hannes Appelgren

Maria Lahne

Magnus Rådö

Lennart Lessnert

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningen års- och hyresavgifter samt tillse att ekonomin är god. Under året har styrelsearbetet effektiviserats genom uppdelning i tydligare ansvarsområden.

Firmatecknare

Firman har tecknats av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anna Sohlman (intern) och Eva Stein(extern), båda valda av föreningen.

Valberedning

Lolita Törnblom och Louise Tarras, båda valda av föreningen.

Sammanträden och möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Fastighetens förvaltning, underhåll och skötsel

Fastighetsförvaltning, ekonomisk och teknisk förvaltning har utförts av Nordstaden AB.

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

I syfte att underlätta kontakten med styrelsen har en fördelning av ansvarsområden gjorts enligt nedan:

Richard Ney	Andrahandsuthyrningar, ekonomi
Magnus Rådö	Garageuthyrning, nyckelhantering
Lennart Lessnert	Sophantering, tvättstugan, innergården
Maria Lahne	Städning, TV, bredband
Hannes Appelgren	Fastighetsskötsel, lägenhetsrenoveringar

Under de föregående perioderna från 2015 har följande större underhållsåtgärder genomförts:

2015	Målning yttertak
2016	Byte av expansionskärl
2017	Stambyte i källarförrådsområdet
	Renovering gårdsfasader
	Installation av vattenbehandlingsutrustning
2018	Uppdatering av innergård
2019	Inga större åtgärder har genomförts
2020	Byte av fettavskiljare

Under 2020 infördes separat hantering av matavfall.

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) har genomförts under 2020.

Under 2020 har följande utredningar av betydelse genomförts:

- Införande av nytt passersystem. Styrelsen beslöt att avvakta med ett eventuellt införande då det krävs ett fördjupat utredningsunderlag.
- Införande av möjligheten att erbjuda laddning av elbilar. Beräknas kunna införas under 2021 för ett begränsat antal platser.
- Ersättning av befintligt ventilationssystem för övre och nedre garageplan. Genomförs under 2021.

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Dock har, beroende på coronapandemin, lokalhyrorna halverats under mars tom juni 2020. Statligt bidrag har erhållits för hälften av de sänkta hyreskostnaderna.

För 2021 sänks årsavgifterna med 5%, garageavgiften höjs med 10% och elavgiften höjs från 1,40 SEK per kwh till 1,50 SEK per kwh beroende på höjda elskatter.

Lån

Föreningens lån har under året amorterats med 14.636 SEK under året och utgående låneskuld var 1.855.568 SEK.

Nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta:	636 SEK
Årsavgift per kvm bostadsyta:	426 SEK
Kostnader för hushållsel per kvm bostadsyta:	43 SEK
Kostnader exkl. avskrivningar per kvm bostadsyta:	791 SEK
Räntekostnader per kvm bostadsyta:	9 SEK
Hyresintäkter för lokaler per kvm bostadsyta:	222 SEK
Hyresintäkter garageplatser per kvm bostadsyta:	157 SEK
Övriga intäkter per kvm bostadsyta	93 SEK

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 623 525	2 847 451	2 674 395	3 035 099
Resultat efter finansiella poster	-294 091	-281 161	-144 649	-779 427
Soliditet (%)	92,99	93,09	93,70	91,07

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	4 168 236	33 867 067	1 063 261	-3 136 092
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			255 000	-255 000
Årets resultat				-294 091
Belopp vid årets utgång	4 168 236	33 867 067	1 318 261	-3 685 183

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 391 092
Årets resultat	-294 091
	-3 685 183
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	255 000
Balanseras i ny räkning	-3 940 183
	-3 685 183

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 623 525	2 847 451
Summa rörelseintäkter		2 623 525	2 847 451
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 091 769	-2 264 952
Arvoden		-188 784	-186 037
Avskrivningar	4&5	-607 176	-652 164
Summa rörelsekostnader		-2 887 729	-3 103 153
Rörelseresultat		-264 204	-255 702
Finansiella poster			
Räntekostnader		-29 887	-25 459
Summa finansiella poster		-29 887	-25 459
Resultat efter finansiella poster		-294 091	-281 161
Resultat före skatt		-294 091	-281 161
Årets resultat		-294 091	-281 161

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

36 388 864

36 993 592

Inventarier, verktyg och installationer

5

9 802

12 250

Summa materiella anläggningstillgångar

36 398 666

37 005 842

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

36 399 166

37 006 342

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

2 519

0

Övriga fordringar

13

13

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

168 070

135 525

Summa kortfristiga fordringar

170 602

135 538

Kassa och bank

Kassa och bank

1 785 695

1 488 554

Summa kassa och bank

1 785 695

1 488 554

Summa omsättningstillgångar

1 956 297

1 624 092

SUMMA TILLGÅNGAR**38 355 463****38 630 434**

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2020-12-31**2019-12-31**

38 035 303

1 318 261

39 353 564

-3 391 092

-294 091

-3 685 183

35 668 381

0

0

1 855 568

164 277

14 214

207 083

445 940

2 687 082

38 355 463

38 035 303

1 063 261

39 098 564

-2 854 931

-281 161

-3 136 092

35 962 472

0

0

1 870 204

147 735

14 624

211 483

423 916

2 667 962

38 630 434

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och ombyggnad vind samt lokal	100
Garagerenovering, relining	20
Inventarier, tvättstuga	5
Hiss, ventilation	10
Fönsterbyte	40

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	650 568	707 038
Hysesintäkter garage	457 600	463 200
Elintäkter	128 971	98 340
Bränseintäkter	27 354	27 354
Fastighetsskatt	60 022	94 061
Årsavgifter	1 242 309	1 242 309
Överlåtelse/pantsättningar/övriga intäkter	56 701	104 334
Försäkringsersättning	0	110 815
	2 623 525	2 847 451

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Reparationer och underhåll	500 142	784 993
Snöröjning	6 996	9 403
Städning	63 817	57 000
Entrémattor	9 261	9 513
Fastighetsel	271 888	176 848
Fjärrvärme	413 797	438 025
Vatten	83 178	79 799
Avfallshantering	50 403	57 002
Fastighetsförsäkringar	49 974	45 431
Kabel-TV / Bredband	98 273	97 392
Förvaltningsarvode	181 460	178 896
Övrigt	133 491	109 582
Fastighetsskatt	170 358	168 174
Administrativa kostnader	33 611	27 774
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Medlems- och föreningsavgifter	12 620	12 620
	2 091 769	2 264 952

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	48 530 313	48 530 313
	Utgående anskaffningsvärden	48 530 313	48 530 313
	Ingående avskrivningar	-11 536 722	-10 884 558
	Årets avskrivningar	-604 728	-652 164
	Utgående avskrivningar	-12 141 450	-11 536 722
	Redovisat värde	36 388 863	36 993 591
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	67 234 000	67 234 000
	Byggnader	42 800 000	42 800 000
		110 034 000	110 034 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	137 722	125 472
	Inköp	0	12 250
	Utgående anskaffningsvärden	137 722	137 722
	Ingående avskrivningar	-125 472	-125 472
	Årets avskrivningar	-2 448	0
	Utgående avskrivningar	-127 920	-125 472
	Redovisat värde	9 802	12 250
Not 6	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	500	500
	Utgående anskaffningsvärden	500	500
	Redovisat värde	500	500
Not 7	Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek 1,11% 210309	1 335 568	1 350 204
	Stadshypotek 1,11% 210304	520 000	520 000
		1 855 568	1 870 204

Samtliga lån villkorsändras under 2021 (lika som 2020). Planerad amortering 2021 14 636 kr (2020 14 636 kr).

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 725 800	22 725 800
Not 9	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Solna

Richard Ney

Jonas Bengtson

Magnus Rado

Var revisionsberättelse för lämnats den

Moore Allégren

Eva Stein

Auktoriserad revisor

Hannes Appelgren

Lennart Lessnert

Maria Lahne

Anna Sahlman

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr 716417-4075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

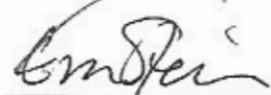
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 april 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Anna Sohlman
förtroendevald revisor