

# ÅRSREDOVISNING

för

**HSB Brf Råfsan nr 147 i Stockholm**

Org.nr. 716417-4075

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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

# HSB Brf Råfsan 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. Råfsan 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 60 medlemmar. Under verksamhetsåret har 3 överlåtelser skett.

#### Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jonas Bengtson, ordförande

Magnus Rådö, sekreterare

Lars Zetterberg

Liz Flygare

Richard Ney

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 20 maj 2021. Styrelsen har under året hållit 11 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:

Jonas Bengtson	Andrahandsuthyrningar, lokalhyresgäster, fastighetsförvaltning (delat)
Magnus Rådö	Fastighetsförvaltning (delat), garaget, nyckelhantering
Liz Flygare	Soppantering, tvättstugan, innergården, städning, TV, bredband
Lars Zetterberg	Ekonomi, avtal
Richard Ney	Större fastighetsprojekt

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 2021 har följande åtgärder av betydelse genomförts:

- Införande av möjligheten att erbjuda laddning av elbilar
- Byte av nycklar allmänna utrymmen

## Ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes i januari 2021 med 5%. Garagehyran höjdes med 10 %.

Beroende på coronapandemin sänktes lokalhyrorna med 50% under jan tom mars 2021 för tre av lokalhyresgästerna (Candy Land/Shanti/Salong Vera). Statligt bidrag har sedan erhållits för hälften av de sänkta hyreskostnaderna.

### Lån

Föreningens lån har under året amorterats med 14.636 SEK och utgående låneskuld var 1.840.932 SEK.

## Nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta:	631 SEK
Årsavgift per kvm bostadsyta:	404 SEK
Kostnader för hushållsel per kvm bostadsyta:	43 SEK
Kostnader exkl. avskrivningar per kvm bostadsyta:	1 133 SEK
Räntekostnader per kvm bostadsyta:	7 SEK
Hyresintäkter för lokaler per kvm bostadsyta:	229 SEK
Hyresintäkter garageplatser per kvm bostadsyta:	172 SEK

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 905 655	2 623 525	2 847 451	2 674 395
Resultat efter finansiella poster	-1 009 632	-294 091	-281 161	-144 649
Soliditet (%)	93,04	92,99	93,09	93,70

Definitioner av nyckeltal, se noter

# HSB Brf Råfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

## 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	1 318 261	-3 685 183
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			255 000	-255 000
Årets resultat				-1 009 632
Belopp vid årets utgång	<u>4 168 236</u>	<u>33 867 067</u>	<u>1 573 261</u>	<u>-4 949 815</u>

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 940 183
Årets resultat	<u>-1 009 632</u>
	-4 949 815

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	255 000
Ianspråktagande yttre fond	-240 415
Balanseras i ny räkning	<u>-4 964 400</u>
	-4 949 815

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

# HSB Brf Råfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

## RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 905 655	2 623 525
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 905 655</u>	<u>2 623 525</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 093 133	-2 091 769
Arvoden		-191 753	-188 784
Avskrivningar	4&5	-610 526	-607 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 895 412</u>	<u>-2 887 729</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-989 757	-264 204
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-19 875	-29 887
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-19 875</u>	<u>-29 887</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 009 632	-294 091
<b>Resultat före skatt</b>		-1 009 632	-294 091
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 009 632</u>	<u>-294 091</u>



**HSB Brf Råfsan nr 147 i Stockholm**

Org.nr. 716417-4075

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

Medlemsinsatser

2021-12-31

2020-12-31

Not

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

38 035 303

38 035 303

1 573 261

1 318 261

39 608 564

39 353 564

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-3 940 183

-3 391 092

-1 009 632

-294 091

-4 949 815

-3 685 183

**Summa eget kapital**

34 658 749

35 668 381

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

7

0

0

0

0

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

7

1 840 932

1 855 568

225 582

164 277

2 054

14 214

180 683

207 083

340 736

445 940

2 589 987

2 687 082

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****37 248 736****38 355 463**

# HSB Brf Råfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

## 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	2021	2020
Hysesintäkter lokaler	667 438	650 568
Hysesintäkter garage	501 866	457 600
Elintäkter	121 507	128 971
Bränseintäkter	27 102	27 354
Fastighetsskatt	59 205	60 022
Årsavgifter	1 180 193	1 242 309
Överlåtelse/pantsättningar/övriga intäkter	114 872	56 701
Försäkringsersättning	233 472	0
	<hr/> 2 905 655	<hr/> 2 623 525

Not 3 Övriga externa kostnader	2021	2020
Reparationer och underhåll	808 067	491 135
Vatten-/försäkringsskador	534 992	9 007
Snöröjning	21 709	6 996
Städning	62 306	63 817
Entrémattor	11 957	9 261
Fastighetsel	247 347	271 888
Fjärrvärme	561 048	413 797
Vatten	72 100	83 178
Avfallshantering	53 064	50 403
Fastighetsförsäkringar	53 972	49 974
Kabel-TV / Bredband	98 839	98 273
Förvaltningsarvode	180 420	181 460
Övrigt	150 931	133 491
Fastighetsskatt	171 618	170 358
Administrativa kostnader	39 643	33 611
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Medlems- och föreningsavgifter	12 620	12 620
	<hr/> 3 093 133	<hr/> 2 091 769



**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	48 530 313	48 530 313
	Inköp	186 230	0
	Utgående anskaffningsvärden	48 716 543	48 530 313
	Ingående avskrivningar	-12 141 450	-11 536 722
	Årets avskrivningar	-607 832	-604 728
	Utgående avskrivningar	-12 749 282	-12 141 450
	Redovisat värde	35 967 261	36 388 863
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	67 234 000	67 234 000
	Byggnader	42 800 000	42 800 000
		110 034 000	110 034 000
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	137 722	137 722
	Inköp	14 750	0
	Utgående anskaffningsvärden	152 472	137 722
	Ingående avskrivningar	-127 920	-125 472
	Årets avskrivningar	-2 694	-2 448
	Utgående avskrivningar	-130 614	-127 920
	Redovisat värde	21 858	9 802
<b>Not 6</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	500	500
	Utgående anskaffningsvärden	500	500
	Redovisat värde	500	500
<b>Not 7</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Stadshypotek 1,11% 220309	1 320 932	1 335 568
	Stadshypotek 1,11% 220304	520 000	520 000
		1 840 932	1 855 568

Samtliga lån villkorsändras under 2022 (lika som 2021). Planerad amortering 2022 14 636 kr (2021 14 636 kr).

**Övriga noter**

<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	22 725 800	22 725 800
<b>Not 9</b>	<b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>		
	Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		

**NOTER**

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stämman Stockholm 2022-04-27



Richard Ney



Lars Zetterberg



Jonas Bengtson



Liz Flygare



Magnus Rådö

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2022



Möbre Allegretto

Eva Stein  
Auktoriserad revisor



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 2021.

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 2021-12-31 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 revisions sed 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 2021 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 *Revisorers 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 28 april 2022



Eva Stein  
Auktoriserad revisor



Anna Sohlman  
förtroendevald revisor