

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Råfsan nr 13
Org nr: 7020028622



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Råfsan nr 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-09. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-19.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 177% till 32%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 177% till 150%.

I resultatet ingår avskrivningar med 518 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 89 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Råfsan 13 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 54 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adress är Södermannagatan 37–39 och Gotlandsgatan 72 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

Lägenhetsfördelning*	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	24
3 rum och kök	12

*Fördelningen visar ursprunglig lägenhetsfördelning.

Över tid har en del lägenheter byggts om med färre eller flera rum.

Dessutom tillkommer	Antal
Antal garageplatser	30
Antal MC platser	5
Antal lokaler	3

Årets taxeringsvärde 111 802 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 111 802 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Momento Film	168	2023-09-30
Forslind Installation och Montering	121	2021-03-31
Fang Yuan Shi Wu	56	2021-11-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Assa Abloy	Garageport
Berendsen	Entrémattor
Brandskyddsansvarig, Brandsäkra	Kontroll SBA
C-Sons Fläkt och Energi	Ventilation
HissGruppen AB	Hissar
Klotterkonsulten AKS AB	Klottersanering
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Stockholm Vatten & Avfall	Sopphantering
Städcompagniet 56:An AB	Städning
Täv AB	Tidningsåtervinning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 196 tkr och planerat underhåll för 87 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 261 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
OVK	2018
Tak	2015

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Tvättstuga	71 875
Garage, rivning väggar	15 000

Planerat underhåll	År
Stambyte	2021–2022
Fönsterbyte	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Anders Hagander	Ordförande	Stämman
Anders Pettersson	Ledamot	Stämman
John Moen	Ledamot	Stämman
Magnus Coinberg	Ledamot	Stämman
Martin dos Santos <i>t.o.m. 2021-02-05</i>	Ledamot	Stämman
Simon Turtle <i>t.o.m. 2020-08-31</i>	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Benedicte Balslev	Suppleant	Stämman
Jenny Persdotter	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Mikael Meyer	Förtroendevald	Stämman
Kirk Declann	Revisorssuppleant	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anna Coinberg	Stämman
Elif Yurtsever	Stämman
Linn Neuman	Stämman

Styrelsen har under året haft nio ordinarie sammanträden och tre extra sammanträden. Från och med april har samtliga sammanträden förutom ett genomförts som teamsmöten.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med den 1 januari svarar Riksbyggen för föreningens ekonomiska förvaltning.

Stadsbyggnadskontoret har beviljat föreningen bygglov för att ersätta den plåtklädda ytan ovanför befintliga fönster med fönsterpartier. Däremot avslogs ansökan om att bygga balkonger mot Södermannagatan och Gotlandsgatan.

Styrelsen beslutade att ett nytt system för porttelefon ska installeras. Arbetet avslutades i början av 2021.

Föreningens årsstämma genomfördes på gården den 25 maj. På grund av pandemin fanns möjlighet till poströstning och att ombud kunde företräda flera medlemmar. Vid stämman antogs en policy för upplåtelse i andra hand. Den innebar bland annat en möjlighet att vid enstaka tillfällen upplåta lägenheten i andra hand under kortare tid. På begäran av åtta medlemmar kallade styrelsen till en extrastämma den 23 november där beslutet upphävdes och frågan om policy bordlades till nästa ordinarie stämma.

Den ordinarie föreningsstämman beslutade även att det skulle skapas möjlighet för återvinning av matavfall. Särskilda kärl för detta finns sedan i höstas i soprummet. Stockholm vatten och avlopp tillhandahåller påsar och utrustning för matavfallet.

Bordtennisbordet och boulekloten som efter stämmans beslut köpts in har varit uppskattade inslag på gården.

Stämman beslutade även att utreda möjligheten att tillskapa ett övernattningsrum, som föreningens medlemmar skulle kunna disponera.

I september upptäcktes ett läckage i en av dagvattenledningarna. Läckaget innebar att 12 lägenheter drabbades av omfattande fuktskador, bland annat behövde badrummen i samtliga lägenheter rivras. Föreningens försäkring täcker stora delar av föreningens kostnader för läckaget.

Efter samråd med berörda bostadsrättshavare beslutade styrelsen att passa på att genomföra stambyte i de 12 lägenheterna. I förebyggande syfte beslutade styrelsen även att relina samtliga dagvattenrör.

Som underlag för kommande beslut gällande stammarna har Riksbyggen genomfört en inventering av badrum och avlopp. Inventeringen visade att det i flera lägenheter finns risk för att det uppstår fuktskador.

En ny energideklaration har upprättats under året. Enligt denna placeras fastigheten i energiklass E, på en skala från A (bäst) till G (sämst).

Två av tvättmaskinerna i den gemensamma tvättstugan har ersatts med nya maskiner.

Ett nytt treårigt hyresavtal har upprättats med Momento Film AB. Den nya hyran är 2 600 kr/kvm och år, jämfört med tidigare 1 800 kr.

En treårsbudget 2021–2023 har upprättats. För att skapa utrymme för planerat underhåll innebär budgeten bland annat höjningar av avgiften. Den första höjningen på 10 % genomförs den 1 april 2021. Därefter planeras höjningar 1 januari 2022 och 1 januari 2023 med 20 respektive 15 %.

I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från det normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2021-04-01. Årsavgiften höjdes senast år 2012.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 277 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 488	2 513	2 417	2 305	2 269
Resultat efter finansiella poster	-429	-85	-57	-326	131
Soliditet %	55	57	56	55	54
Likviditet %	32*	794	196	124	223
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	277	277	277	277	277
Lån, kr/m ²	1 687	1 687	1 838	1 838	2 035

*Påverkas negativt eftersom god redovisningssed yrkar på att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text i förvaltningsberättelsen.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 536 000	1 497 619	-1 675 537	-84 768
Disposition enl. årsstämmobeslut			-84 768	84 768
Reservering underhållsfond		261 171	-261 171	
Ianspråktagande av underhållsfond		-86 875	86 875	
Årets resultat				-428 535
Vid årets slut	8 536 000	1 671 915	-1 934 601	-428 535

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 760 305
Årets resultat	-428 535
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-261 171
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 875
Summa	-2 363 136

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: _____

Att balansera i ny räkning i kr - 2 363 136

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 487 846	2 455 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	853 360	341 637
Summa rörelseintäkter		3 341 206	2 797 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 738 914	-2 166 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-380 075	-166 504
Personalkostnader	Not 6	-69 592	-37 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-517 876	-453 665
Summa rörelsekostnader		-3 706 457	-2 823 741
Rörelseresultat		-365 251	-26 579
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 025	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	47	9 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-74 356	-67 901
Summa finansiella poster		-63 284	-58 189
Resultat efter finansiella poster		-428 535	-84 768
Årets resultat		-428 535	-84 768

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 935 439	13 447 452
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 863	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	79 827	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 021 129	13 447 452
Summa anläggningstillgångar		13 021 129	13 459 178
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	38 996	590 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	94 237	73 346
Summa kortfristiga fordringar		133 233	664 274
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 207 009	281 934
Summa kassa och bank		1 207 009	281 934
Summa omsättningstillgångar		1 257 454	946 208
Summa tillgångar		14 361 371	14 405 386

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 536 000	8 536 000
Fond för yttre underhåll		1 671 915	1 497 619
Summa bundet eget kapital		10 207 915	10 033 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 934 601	-1 675 537
Årets resultat		-428 535	-84 768
Summa fritt eget kapital		-2 363 136	-1 760 305
Summa eget kapital		7 844 779	8 273 314
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 350 000	5 596 316
Summa långfristiga skulder		2 350 000	5 596 316
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (omförhandling av lån)	Not 17	3 246 316	0
Leverantörsskulder	Not 18	225 130	98 342
Skatteskulder	Not 19	30 762	20 864
Övriga skulder	Not 20	123 671	14 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	540 713	402 250
Summa kortfristiga skulder		4 166 592	535 756
Summa eget kapital och skulder		14 361 371	14 405 386

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-428 535	-84 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	517 876	453 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 341	368 897
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-47 474	-84 455
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	384 521	-59 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	426 388	225 694
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-79 827	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 827	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
Årets kassaflöde	346 561	-274 306
Likvidamedel vid årets början	860 448	1 134 755
Likvidamedel vid årets slut	1 207 009	860 448
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme, grund	Linjär	100
Stammar, värme	Linjär	50
Stammar, vatten	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Trapphus	Linjär	50
Hiss	Linjär	30
Bredband	Linjär	7
Ventilation	Linjär	25
Markanläggning, garage	Linjär	27
Ombyggnad	Linjär	7
Tvättstugor, maskiner	Linjär	7
Tak	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	917 124	917 124
Hyror, lokaler	668 568	627 945
Hyror, garage	425 700	373 150
Hyror, övriga	0	10 532
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 790	-12 850
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	0	-878
Rabatter	-16 800	0
Bränsleavgifter, bostäder	438 636	438 636
Debiterad fastighetskatt	66 408	101 865
Summa nettoomsättning	2 487 846	2 455 524

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	57 672	57 672
Övriga ersättningar	3 312	0
Fakturerade kostnader	720	420
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Övriga rörelseintäkter	3 206	1 250
Försäkringsersättningar	788 450	282 299
Summa övriga rörelseintäkter	853 360	341 637

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-86 875	-88 631
Reparationer	-1 196 378	-231 588
Självrisk	0	-468 976
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-175 186	-172 378
Försäkringspremier	-62 356	-59 935
Kabel- och digital-TV	-10 156	-9 948
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 783	0
Serviceavtal	-54 711	-21 745
Obligatoriska besiktningar	-14 458	-13 304
Bevakningskostnader	0	3 114
Förbrukningsinventarier	-15 218	-15 743
Vatten*	-222 957	-45 322
Fastighetsel	-304 640	-325 793
Uppvärmning	-416 938	-366 742
Sophantering och återvinning	-69 987	-41 021
Förvaltningsarvode drift	-102 270	-308 283
Summa driftskostnader	-2 738 914	-2 166 295

* En del av den bokförda kostnaden för vatten kommer av att förbrukningen lästs av fr.o.m. år 2015.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-242 294	-61 815
IT-kostnader	-43 370	-58 681
Övriga försäljningskostnader	-825	0
Övriga förvaltningskostnader	-23 685	-38 389
Kreditupplysningar	-1 606	-270
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 170	0
Kontorsmateriel	0	-2 207
Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	-5 142
Konsultarvoden	-48 750	0
Bankkostnader	-5 191	0
Summa övriga externa kostnader	-380 075	-166 504

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-50 220	-43 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Övriga personalkostnader	-3 200	0
Sociala kostnader	-16 172	8 623
Summa personalkostnader	-69 592	-37 277

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-512 013	-447 802
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 863	-5 863
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-517 876	-453 665

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning andelar i andra företag, Brandskyddskontoret	11 025	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 025	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	0
Övriga finansiella intäkter	0	9 712
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	47	9 712

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-63 613	-67 901
Övriga räntekostnader	-990	0
Övriga finansiella kostnader	-9 753	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-74 356	-67 901

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 567 263	13 567 263
Mark	4 287 500	4 287 500
	17 854 763	17 854 763
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 854 763	17 854 763
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 407 311	-3 959 509
	-4 407 311	-3 959 509
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-512 013	-447 802
	-512 013	-447 802
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 919 324	-4 407 311
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 935 439	13 456 452
Varav		
Byggnader	8 647 939	9 168 952
Mark	4 287 500	4 287 500

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	29 315	29 315
	29 315	29 315
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 315	29 315
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 589	-11 726
	-17 589	-11 726
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 863	-5 863
	-5 863	-5 863
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-23 452	-17 589
	-23 452	-17 589
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 452	-17 589
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 863	11 726
Varav		
Inventarier och verktyg	5 863	11 726

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående ny- och ombyggnation	79 827	0
Vid årets slut	79 827	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	38 996	12 413
Andra kortfristiga fordringar	0	578 515
Summa övriga fordringar	38 996	590 928

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	62 356
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 693	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 544	10 990
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 237	73 346

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	33 646	0
Transaktionskonto	1 173 363	281 934
Avräkning Klientmedel	0	578 515
Summa kassa och bank	1 207 009	860 449

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	5 596 316	5 596 316
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 246 316	0
Långfristig skuld vid årets slut	2 350 000	5 596 316

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,02%	2021-03-28	466 209,00	0,00	0,00	466 209,00
SWEDBANK	0,91%	2021-03-28	1 480 107,00	0,00	0,00	1 480 107,00
SWEDBANK	0,82%	2021-04-28	1 300 000,00	0,00	0,00	1 300 000,00
SWEDBANK	1,66%	2022-05-25	2 350 000,00	0,00	0,00	2 350 000,00
Summa			5 596 316,00	0,00	0,00	5 596 316,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt (enligt RevU-18) trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	225 130	98 342
Summa leverantörsskulder	225 130	98 342

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	7 090	20 864
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	175 186	0
Debiterad preliminärskatt	-151 514	0
Summa skatteskulder	30 762	20 864

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	82 788	0
Mottagna depositioner	14 300	14 300
Skuld sociala avgifter och skatter	26 583	0
Summa övriga skulder	123 671	14 300

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 779	10 980
Upplupna räntekostnader	2 364	2 505
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 443	24 497
Upplupna elkostnader	31 877	27 737
Upplupna vattenavgifter	22 976	0
Upplupna värmekostnader	49 786	46 689
Upplupna kostnader för renhållning	14 767	0
Upplupna styrelsearvoden	53 520	54 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	343 201	235 842
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540 713	402 250

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	7 769 000	7 769 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-04-27

Ort och datum

Anders Hagander

Anders Hagander

Anders Pettersson

Anders Pettersson

John Moen

John Moen

Magnus Coirberg

Magnus Coirberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23

Mikael Meyer

Mikael Meyer
Förtroendevald revisor

Till Årsstämman för BRF Räfsan 13

Org nr 702002-8622

Räkenskapsåret 2020

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Räfsan för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revision

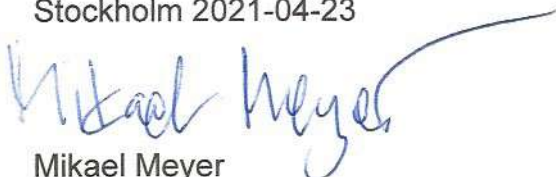
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innerhåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats ger mig rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning per 2020-12-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

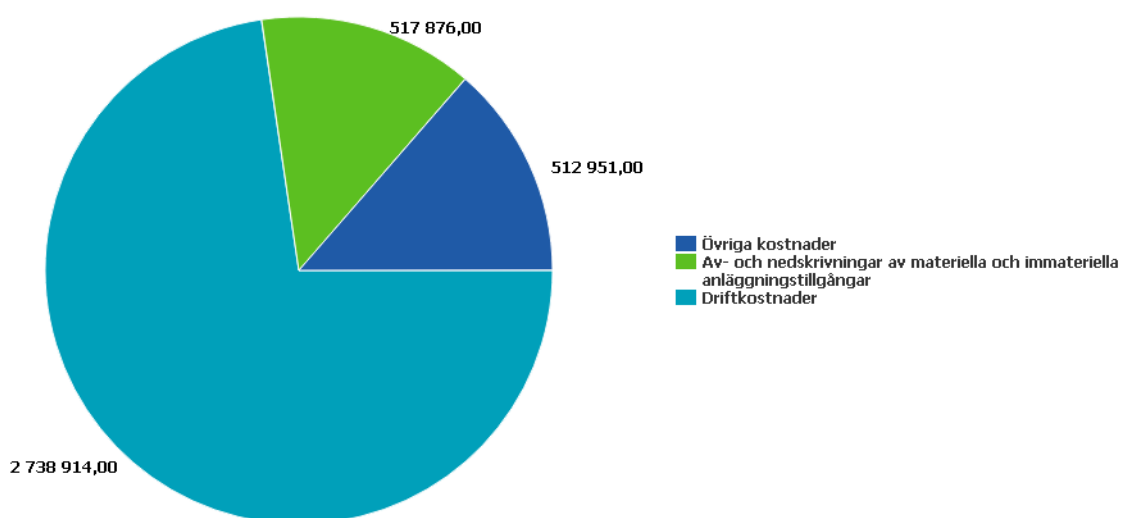
Stockholm 2021-04-23



Mikael Meyer

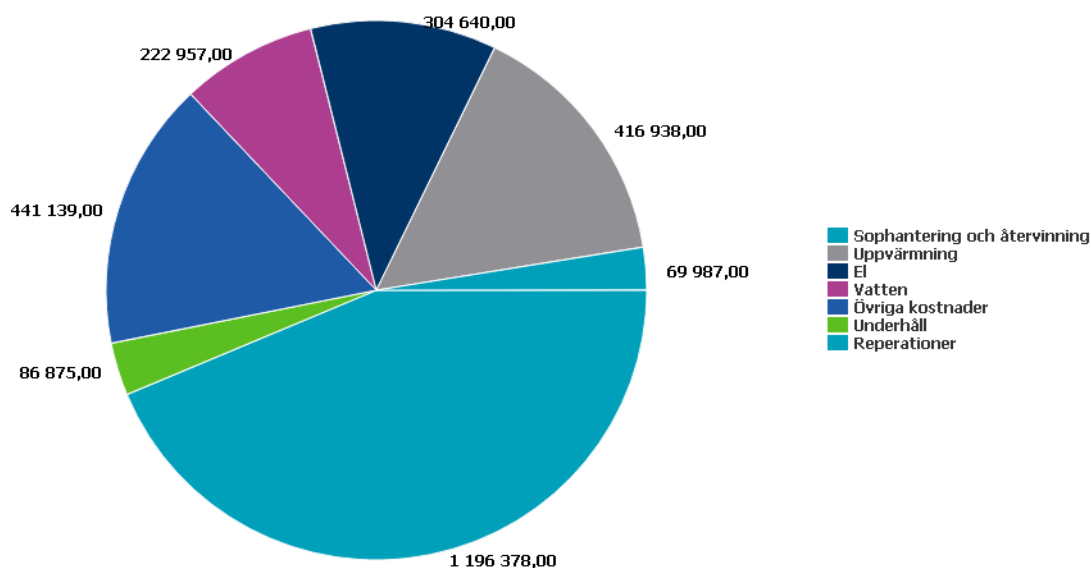
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 738 914	2 166 295
Övriga externa kostnader	380 075	166 504
Personalkostnader	69 592	37 277
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	517 876	453 665
Finansiella poster	63 284	58 189
Summa kostnader	3 769 741	2 881 929



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	76 009
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	10 168
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	400
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	4 300
Systematiskt brandskyddsarbete	6 783	0
Serviceavtal	54 711	21 745
Inre skötsel/städ grund	93 730	97 138
Inre skötsel/städ extra	8 540	0
Obligatoriska besiktningkostnader	10 625	9 575
Hissbesiktning	3 833	3 729
Bevakningskostnader	0	-3 114
Rep bostäder utg för köpta tj	2 078	4 197
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 296	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 801	2 782
Rep installationer utg för köpta tj	7 818	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	32 671	41 715
Rep install utg för köpta tj Värme	0	13 616
Summa driftkostnader	2 738 914	2 166 295



BRF Räfsan nr 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Räfsan nr 13 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

