

Brf Råck 16
Org nr 769625-0369

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-23 samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Magnus Westlander	Ordförande	2020
Pär Widfors	Ledamot	2020
Patrik Öhman	Ledamot	2020
Francesco Giangiulio	Ledamot	2020
Stefan Andersson	Ledamot	2020
Maria-Therese Schander	Suppleant	2020
Hanna Widström	Suppleant	2020
Magnus Johansson	Suppleant	2020
Caroline Viebeke	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningen nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-01-02.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Föreningens firma tecknas även, av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Hampus Schander och Malin Rydelius.

Föreningsstämman reserverade 5 prisbasbelopp (232 500 kr) exklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-06-25 och registrerades hos Bolagsverket 2012-07-18. Ekonomisk plan registrerades 2014-09-10.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Stockholm Vattenfallet 8 2013-10-11. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus, med två trappuppgångar som rymmer 231 lägenheter samt 3 lokaler (varav en lokal är K-märkt).

Gemensamma utrymmen finns för bl.a. lägenhetsförråd, cykelförråd, barnvagnsförråd, tvättstuga samt övernattningsslägenhet, gemensamhetslokal, ateljé, biograf och takterrass.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tre lokaler uthyres.

Biografen hyrs ut gratis till filmklubben som driver biografen.

Total BOA 13 384 kvm och total LOA 1 338 kvm.

Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggningen Stockholm Vattenfallet GA:1 avseende gemensamma byggnadskonstruktioner och brandvägg.

Fastigheten ingår även i gemensamhetsanläggningen Vattenfallet GA:6 med fastigheter inom området avseende sopsugsanläggning. Anläggningen är i huvudsak utförd. Den del som ännu inte är utförd, ska vara utförd inom 5 år, efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft. Bostadsrättsföreningens andel är beräknad enligt förättning till 20 800 av totalt 116 600 andelar.

Fastigheten belastas av servitut i form av sprinklerledning och utrymme till förmån för Vattenfallet 2.

Fastigheten har förmån av servitut för rätt att nyttja befintliga vägar inom belastad fastighet för in- och utfart. Servitut är olokaliserat och ska upphävas när allmän gatumark överförs till Stockholm Stad. Fastigheten upplåter ledningsrätt till förmån för Stockholm Vatten VA AB.

Servitut för en fjärrvärmeledning kommer att belasta fastigheten. Servitut för förrådsutrymmen på våningsplan -2 belastar Vattenfallet 8 till förmån för Laserskrivaren 1.

Informationsflödet sker via föreningens hemsida och genom nyhetsbrev, varför medlemmar hänvisas till hemsidan för information.

Under räkenskapsåret har tjugosju bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB avseende fastighetsskötsel, med Råcksta 13 AB avseende service och underhåll av sopsugen, med Cupola Stockholm AB som sköter SBA i hela fastigheten, med Alektum Group AB avseende bl.a. indrivning av obetalda avgifter samt inkassoärenden, samt med Bredband 2 och Sappa avseende TV och bredband.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Energibesparande LED-belysning har installerats i korridorer, källarförråd (-1 & -2) samt utanför hissar.
- En underhållsplan har tagits fram.
- Brister som framkom i den obligatorisk ventilationskontrollen (OVK) 2018 har identifierats och åtgärdats, utom i en lägenhet.
- PEAB har återupptagit arbetet med att åtgärda fuktskadan i grundmuren (fasaden som vetter mot T-banan).
- Ett treårsavtal har tecknats med Deeper Christian Life Ministry om att hyra direktionsvåningen.
- IMD (individuell mätning och debitering) har startat avseende kall- och varmvatten.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför räkenskapsår 2020-01-01--2020-12-31.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	12 991 847	13 552 038	10 845 752	13 033 518
Resultat efter finansiella poster	kr	-95 994	1 587 784	-1 415	4 338 616
Soliditet	%	73	72	71	71
Likviditet	%	206	298	255	357
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	607	660	650	650
Låneskuld per totala kvm	kr	9 901	10 296	10 648	10 648
Räntekostnader/avgifter	%	25,1	27,1	28,8	26,5
Räntekänslighet	%	17,9	17,2	18,0	21,3
Drift per kvm *	kr	265	273	262	194
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	63	65	74	65
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 264	1 089	1 055	1 006

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* I Drift per kvm ingår kostnader för fastighetsskötsel, elavgifter, uppvärmning, vatten och avlopp, renhållning.

PEAB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2016-02-29.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	240 912 000	143 113 000	893 560	3 443 640	1 587 784
Reservering till yttre fond			460 000	-460 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				1 587 784	-1 587 784
Årets resultat					-683 634
Belopp vid årets utgång	240 912 000	143 113 000	1 353 560	4 571 424	-683 634

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	4 571 424
Årets resultat	-95 994
	<hr/>
	4 475 430

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	470 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-729 894
I ny räkning balanseras	4 735 324
	<hr/>
	4 475 430

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-95 994
Dispositioner	259 894
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	163 900

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 093 666
---	-----------

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	11 519 481	13 538 080
Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)		1 472 366	13 958
Summa rörelseintäkter		12 991 847	13 552 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 196 417	-5 350 828
Periodiskt underhåll	5	-729 894	0
Övriga externa kostnader	6	-732 039	-831 809
Arvoden och personalkostnader	7	-305 528	-294 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 133 914	-3 152 542
Summa rörelsekostnader		-11 097 792	-9 629 442
Rörelseresultat		1 894 055	3 922 596
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	49 290	57 918
Räntekostnader		-2 039 339	-2 392 730
Summa finansiella poster		-1 990 049	-2 334 812
Resultat efter finansiella poster		-95 994	1 587 784
Årets resultat		-95 994	1 587 784
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-95 994	1 587 784
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		729 894	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-470 000	-460 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		163 900	1 127 784

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	529 616 812	532 797 296
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>529 616 812</u>	<u>532 797 296</u>
Summa anläggningstillgångar		529 616 812	532 797 296
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		522	50 817
Övriga fordringar	10	1 317 725	233 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 462	102 849
Klientmedel i SHB		6 592 593	10 397 296
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>8 049 302</u>	<u>10 784 192</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	5 317	2 307
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 317</u>	<u>2 307</u>
Summa omsättningstillgångar		8 054 619	10 786 499
Summa tillgångar		537 671 431	543 583 795

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		384 025 000	384 025 000
Fond för yttre underhåll		1 353 560	893 560
		<u>385 378 560</u>	<u>384 918 560</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 571 424	3 443 640
Årets resultat		-95 994	1 587 784
		<u>4 475 430</u>	<u>5 031 424</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
Summa eget kapital		389 853 990	389 949 984
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	144 195 767	145 763 367
		<u>144 195 767</u>	<u>145 763 367</u>
Summa långfristiga skulder		144 195 767	145 763 367
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 567 600	5 820 933
Leverantörsskulder		317 410	344 043
Skatteskulder		5 274	5 652
Övriga skulder	14	136 956	222 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 594 434	1 477 381
		<u>3 621 674</u>	<u>7 870 444</u>
Summa kortfristiga skulder		3 621 674	7 870 444
 Summa eget kapital och skulder		 537 671 431	 543 583 795

Kassaflödesanalys

2019-01-01 **2018-01-01**
-2019-12-31 **-2018-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 894 055	3 922 596
Avskrivningar	3 133 914	3 152 542
Erhållen ränta	49 290	57 918
Erlagd ränta	-2 039 339	-2 392 730
	<u>3 037 920</u>	<u>4 740 326</u>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-1 069 813	226 266
Ökning/minskning leverantörsskulder	4 563	-3 011 439

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 972 670 **1 955 152**

Investeringsverksamheten

Investering i materiell tillgång	0	-151 288
Justering föregående års investering i materiell tillgång	46 570	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar (inv. moms)	0	1 500 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

46 570 **1 348 712**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-5 820 933	-5 175 700
---------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-5 820 933 **-5 175 700**

Årets kassaflöde

-3 801 693 **-1 871 836**

Likvida medel vid årets början

10 399 603 **12 271 439**

Likvida medel vid årets slut

6 597 910 **10 399 603**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2135)
Gruppanslutning bredband	5 år	(t.o.m. år 2022)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Räntekostnader/avgifter visar hur stor del av föreningens intäkter som går åt till att betala dess räntekostnader.

Drift per kvadratmeter inkluderar el, värme, vatten, renhållning, f-skötsel.

Räntekänslighet beräknas som föreningens skulder i förhållande till den totala omsättningen/avgifterna och visar föreningen möjlighet att hantera sina skulder; för varje procentenhet låneräntan ökar måste föreningens intäkter/avgifter öka med denna faktor, för att ekonomin ska gå ihop.

Amorterings- och underhållsutrymme visar om föreningens totala intäkter är tillräckligt stora för att klara framtida underhåll; hur mycket föreningen kan amortera, underhålla och investera, av de totala intäkterna efter att resultatet justerats med avskrivningar och underhåll.

Hysesintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Två lån på sammanlagt 72 miljoner kr har lagts om.
- Skalskydd i källare (-2) har förbättrats, bland annat genom installation av brytskydd.
- Diskussioner med PEAB om upplägg av femårsbesiktningen har inletts.
- Garanti för hissar har löpt ut - nytt serviceavtal med entreprenör tecknas.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	8 123 304	8 830 344
Hyror lokaler	1 576 952	1 341 947
Vattenavgifter	585 127	0
Elavgifter	530 813	0
Övriga hyresintäkter (hyra yta teleutrustning)	83 661	81 804
Övriga hyrestillägg *	530 184	875 856
Övriga intäkter - Hyra gemensamma utrymmen	17 000	63 000
Övriga intäkter - Avgift andrahandsupplåtelse	67 944	80 409
Övriga intäkter - Namnledning/Faktureringsavgift	188	50
Övriga intäkter - Nyckeltaggar	4 000	1 750
Övriga intäkter - Servitut	0	1 187 500
Övriga intäkter - Okänd inbetalning	309	0
Återförda reserveringar **	0	1 075 419
Brutto	11 519 481	13 538 080
Summa nettoomsättning	11 519 481	13 538 080

*114 384 kr (114 660 kr) avser fastighetsskatt lokal, 0 kr (449 346 kr) avser eldebitering, 415 800 kr (311 850 kr) avser avgift bredband. Eldebiteringen 2019 ligger under posten Elavgifter.

** Föregående år; 329 819 kr avser återbetalning av vattenkostnader för tidigare år (2015-2017), 745 600 kr avser hyresreglering för lokal från PEAB.

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	499 068	552 917
Reparationer, löpande underhåll	1 789 347	656 977
Elavgifter	1 372 095	1 475 611
Uppvärmning	928 016	957 113
Vatten och avlopp *	266 518	266 107
Renhållning	479 160	434 421
Försäkringar	94 745	89 906
Avgift till gemensamhetsanläggning	34 903	30 000
Kabel-TV/Internet	447 854	286 847
Övriga fastighetskostnader	134 612	299 989
Fastighetsavgift/fastighetsskatt **	150 100	300 940
Summa driftskostnader	6 196 417	5 350 828

* Under 2018 har föreningen fått återbetala avgifter/kostnader för vatten, eftersom att föreningen tidigare debiterats för högt. Kostnade år 2018 speglar faktiska kostnader för perioden. Se not 3; Återförda reserveringar - återbetalning av vattenkostnader.

** 150 470 kr utgör fastighetsskatt lokaler avseende år 2016, som då ej bokfördes. Därmed utgör resterande 150 470 kr fastighetsskatt lokaler avseende år 2018.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Armaturer med LED-belysning	729 894	0
Summa periodiskt underhåll	<u>729 894</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	148 616	26 767
Kontorsmaterial	3 424	6 032
Kommunikation	13 455	10 083
Porto	722	741
Indrivning	0	6 305
Förlust hyresfordringar	2 372	500
Revision	78 750	70 350
Föreningsmöten	29 797	22 747
Ekonomisk och administrativ förvaltning	217 050	213 656
Övriga förvaltningskostnader	8 400	20 677
Konsultarvoden	101 255	319 739
Övriga externa tjänster	118 158	124 372
Medlems- och föreningsavgifter	10 040	9 840
Summa övriga externa kostnader	<u>732 039</u>	<u>831 809</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	232 483	225 298
Sociala kostnader	73 045	68 913
Kostnadsersättning	0	52
Summa arvoden, personalkostnader	<u>305 528</u>	<u>294 263</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	48 769	57 000
Övriga ränteintäkter	521	918
Summa finansiella intäkter	<u>49 290</u>	<u>57 918</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	375 114 788	376 463 500
Inköp/Aktiveringar (Gruppanslutning bredband)	-46 570	151 288
Omklassificering - investeringsmoms	0	-1 500 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 068 218	375 114 788
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 686 492	-6 533 950
Årets avskrivningar	-3 133 914	-3 152 542
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 820 406	-9 686 492
Utgående planenligt värde	<u>362 247 812</u>	<u>365 428 296</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 369 000	167 369 000
Utgående planenligt värde	167 369 000	167 369 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>529 616 812</u>	<u>532 797 296</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	213 800 000	207 800 000
Taxeringsvärde mark	83 210 000	68 247 000
	<hr/>	<hr/>
	297 010 000	276 047 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	282 000 000	261 000 000
Lokaler	15 010 000	15 047 000
	<hr/>	<hr/>
	297 010 000	276 047 000
Not 10 Övriga fordringar		
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	215	215
Övriga fordringar - efterdebitering hyra lokal	0	19 164
Övriga fordringar - Google Suite konto (avslutat)	0	532
Övriga fordringar - Bokning gemensammautrymmen	8 000	18 500
Övriga fordringar - Nyckltaggar	1 500	1 750
Övriga fordringar - Debitering EL (aug-dec 2019)	237 069	193 069
Övriga fordringar - Debitering VV (aug-dec 2019)	179 162	0
Övriga fordringar - Debitering KV (aug-dec 2019)	63 424	0
Övriga fordringar - Fond GA:6 Sopsug	112 583	0
Övriga fordringar - Vidarefakturering Ledia	128 072	0
Övriga fordringar - försäkringsersättning	587 640	0
Övriga fordringar - MBF	60	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 317 725</u>	<u>233 230</u>

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
SEB företagskonto	5 317	2 307
Summa Kassa och Bank	<u>5 317</u>	<u>2 307</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	0,93	2020-03-28	24 126 667
SE-Banken Bolån	1,34	2023-03-28	24 126 666
Nordea hypotek	0,567	2020-03-30	48 000 000
SE-Banken Bolån	2,17	2021-03-28	49 510 034
Summa:			145 763 367
Avgår kortfristig del			-1 567 600
Summa skulder till kreditinstitut			144 195 767
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			137 925 367

Den skuld som förfaller senare än 5 år är endast beräknad med den löpande amorteringen enligt lånevillkoren.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	156 760 000	156 760 000
Summa ställda säkerheter	<u>156 760 000</u>	<u>156 760 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	50 228	65 613
Personalens källskatt (2017; avseende år 2016)	0	34 122
Sociala avgifter (2017; avseende år 2016)	0	35 739
Övriga kortfristiga skulder (förutbetald hyra yta teleutrustning)	85 568	83 661
Skulder till MBF	1 160	3 300
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>136 956</u>	<u>222 435</u>

Stockholm 2020 - 05 - 25



Magnus Westlander
Ordförande



Patrik Öhman
Ledamot



Stefan Andersson
Ledamot



Pär Widfors
Ledamot



Francesco Giangiulio
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 28

Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råck 16, org.nr 769625-0369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råck 16 för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 att 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 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 av Brf Råck 16 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggsamt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 maj 2020

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor