



Årsredovisning

för

Brf Racketen

769624-0428

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Racketen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK). Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Siffror inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Detta är föreningens nionde räkenskapsår sedan registreringen 2011, och det sjunde sedan den byggande styrelsen avgick.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen är innehavare till tomträtten Stockholm Racketen 12 i Stockholms kommun.

Tomträttsavgälden 629 000 kr/år, är oförändrad t o m den 31 december 2021.

Nytt tomträttsavtal har framförhandlats med Stockholms stad gällande fr o m 1 januari 2022. Detta avtal gäller i 10 år.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 44 bostadsrätter samt en lokal.

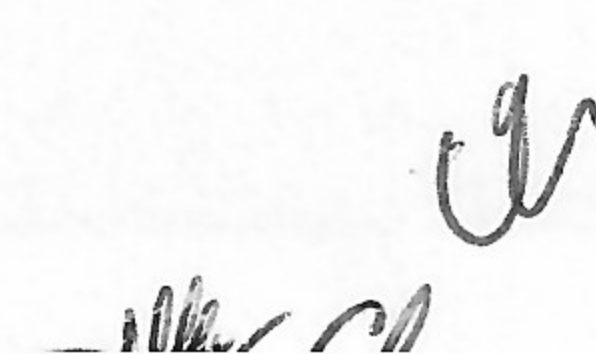
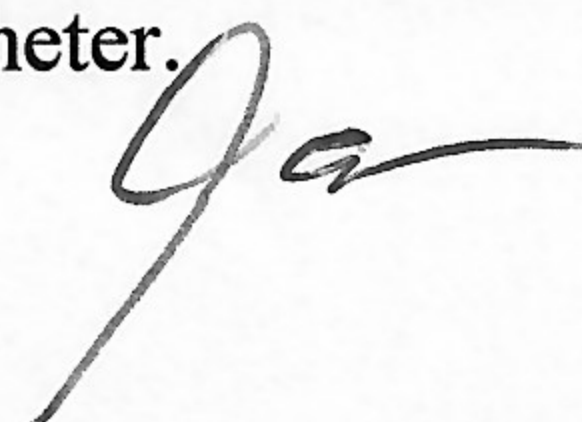
Den totala boarean (BOA) är 4 006 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 48 kvm. Fastighetsarealen uppgår till 1521 kvm. Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 4 juli 2014. En femårsbesiktning gjordes i slutet av juni 2019. Därefter gäller en ansvarstid på ytterligare fem år, d v s tio år totalt efter övertagandet från NCC.

I byggnaden finns också två garageplan med totalt 60 bilparkeringsplatser och 4 MC-platser, varav 38 p-platser för bilar och fyra platser för MC disponeras av föreningen. Återstående 22 bilplatser (i övre planet) disponeras av SALK, enligt ett servitutsavtal. Vid utgången av räkenskapsåret var 34 av totalt 38 av föreningens bilplatser uthyrda jämte 1 av totalt 4 MC-platser. Detta ger 90% beläggning av bilplatserna och 25% av MC-platserna.

Lägenhetsfördelning:

- 7 st 2 rum och kök
- 16 st 3 rum och kök
- 17 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.



Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020. Avtalet om garageuthyrning tecknades med Fastum AB från och med 1 januari 2018, med löptid till den 31 december 2020.

Avtalet med Fastum AB, både vad det gäller ekonomisk förvaltning och garageuthyrning, har under året sagts upp och avtal har träffats med Delagott Real Estate AB fr o m den 1 januari 2021 om ekonomisk förvaltning och garageadministration. Köfunktionen av garagen sköter föreningen i egen regi. Beslut har tagits om att föreningen fakturerar P-hyrorna och årsavgifterna direkt till mottagare av fakturor och inte som hittills via en mellanhand.

Föreningen har avtal med Sjödals Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, städning av allmänna utrymmen samt snöröjning. Det nuvarande avtalet har förlängts till och med 31 mars 2021.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata med erforderliga anordningar tillsammans med fastigheterna Racketen 8, 9, 10, 11 samt Alvik 1:18. Brf Racketens andelstal för gemensamhetsanläggningen är 8/100. Förvaltning sker genom Racketen i Alviks samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten har två belastande servitut avseende innergård, dagvattenledning samt område i parkeringsgarage. Fastigheten har tre servitut till förmån avseende utfart, terrassområde samt för pelare och balkar.

Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t o m</u>
Hair Gallery Alvik AB	ja	48 kvm	2024-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler, uthyrning av garageplatser samt för de boendes förbrukning av el och varmvatten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 september 2020 haft följande sammansättning:

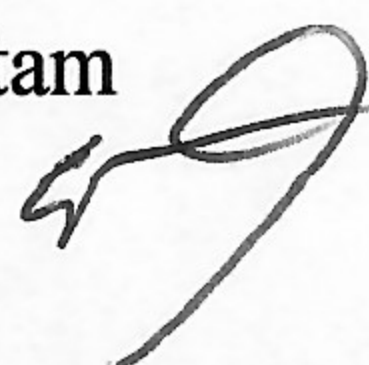
Ledamöter	Curt Johansson	ordförande
	Christer Kågström	vice ordförande
	Christer Kaliff	sekreterare
	Max Adler	
	Anne-Lie Öberg	
Suppleanter	Natalie Eklund	
	Jan V. Bergqvist	
	Christoffer Engberg	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 15 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman 2020 omvaldes följande personer till valberedningen:

Ralf Engkvist
Carin Lagerstam



Revisorer

Som revisorer omvaldes BoRevision AB med Ola Trané som revisor och Jörgen Götehed som revisorssuppleant.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 december 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 17 december 2012.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Förbrukningsavgifter

Varje lägenhet faktureras individuellt för uppmätt volym av varmvatten och el. Vår lokalhyresgäst dessutom för uppmätt volym VA (kallvatten/avlopp).

Förbrukningen från november 2019 har i linje med beslut i Högsta Förvaltningsdomstolen momsbelagts. Vi har hanterat detta genom att sänka tariffen och därefter lägga moms på beloppet så att utdebiterat pris med moms är oförändrat. Genom momsbeläggningsen har föreningen fått rätt att dra av viss procent från inköpskostnaden på vissa insatsvaror. Styrelsen avser att följa upp de långsiktiga effekterna av momsbeläggningsen på individuellt uppmätt vatten och el för att eftersträva full kostnadstäckning.

I februari 2020 justerades tariffen för vatten för att möte ökade inköpskostnader. Tariffen för el har inte ändrats under 2020.

Lokalhyresgästens tariff för kallvatten/avlopp samt för varmvatten har också justerats för att möta ökade kostnader, medan eltariffen har varit oförändrad.

Arvoden

Vid föreningsstämman 2020 beslöts att arvodet till styrelseledamöter och suppleanter skall motsvara två prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter, per år att fritt fördelas mellan styrelsens ledamöter och suppleanter. Ersättning till föreningens revisorer utgår med skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter BOA och LOA exklusive areor för garage. Enligt beslut av stämman 2015 avsätts ytterligare medel till underhållsfonden motsvarande totalt 1 procent av föreningens låneskuld vid utgången av räkenskapsåret. Därutöver har stämman på styrelsens förslag beslutat om kompletterande avsättningar mot bakgrund av framtagen underhållsplan och gjorda amorteringar på låneskulden. Styrelsen föreslår årets stämma att göra en avsättning med 168 000 kr i samma syfte.

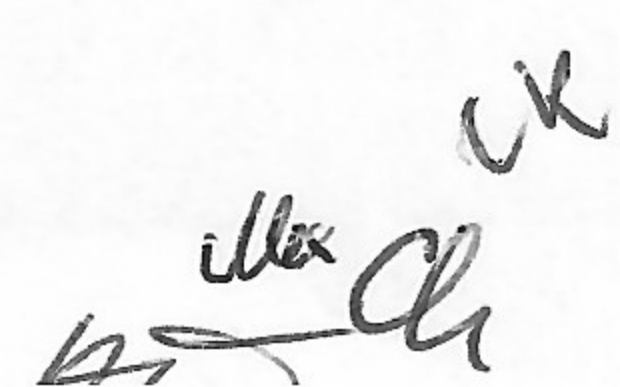
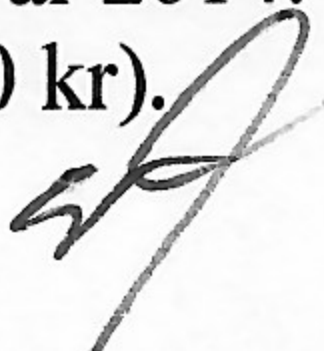
Årets föreslagna avsättning till underhållsfonden uppgår därmed till 450 000 kr sammanlagt.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatten för lokaler 2020 är fastställd till 79 660 kr (79 660 kr) vilket motsvarar en (1) procent av taxeringsvärdet för lokaldelen i fastigheten.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2020 är 112 966 000 kr, varav byggnadsvärdet är 76 291 000 kr och markvärdet 36 675 000 kr. Värdeår är 2014. Taxeringsvärde 2020 för lokaler med tillhörande del av markvärdet är 7 966 000 kr (7 966 000 kr).



Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Räntekostnader

Årets räntekostnad för föreningens upptagna banklån, var 310 781 (389 820) kr.

Nyckeltal

Upptagna lån/kvm BOA 7 040 kr/kvm (7 196 kr/kvm). Vid utgången av räkenskapsåret var lånens andel av ursprunglig köpeskilling 10,82% (11,06%).

Avskrivningar

Bokföringsnämnden fastslog år 2014 att progressiv avskrivning av byggnader inte får tillämpas för bostadsrättsföreningar, utan endast linjär sådan. Det innebär för föreningen (och ett stort antal andra föreningar) att resultatet årligen kommer att belastas med väsentligt högre avskrivningar än vad den ekonomiska planen baserades på. Vi kommer därför att uppvisa negativa resultat under flera år framöver. Avskrivningar innebär bokföringsmässiga transaktioner och är inget utflöde av likvida medel. Så länge fastighetens bokförda värde är större än våra samlade underskott har föreningen inga problem med den långsiktiga ekonomin. Det väsentliga är att kassaflödet är positivt och att medel reserveras för framtida underhåll och amorteringar.

Extra föreningsstämma

Den 11 juni genomfördes en extra föreningsstämma utan personligt deltagande och med poströstning. Styrelsen kallade till denna stämma för att få beslut om att avyttra det tidigare staket som fanns mellan bostadsrättsföreningens tomt och SALK's. SALK ville förvärva detta staket för att flytta detta till den utbyggnad som SALK skulle genomföra.

Beslutet från medlemmarna att avyttra staketet var enhälligt.

Trivselåtgärder

Vår- och höststädning har genomförts i likhet med tidigare år.

Tyvärr har det mycket uppskattade adventsfirandet inte kunnat genomföras på grund av den pågående pandemin.

Den under året mycket välbesökta innergården har försetts med ca 300 st nya tulpanlökar, nya bord och solparasoller samt några för barnen nya lekredskap.

Underhållsplan

Sustend/Planima har upprättat en underhållsplan för de första trettio åren, att ligga till grund för kommande underhållsåtgärder. Under året har, enligt underhållsplanen, målning av trästaket vid uteplatser samt trädetaljer vid pergolan gjorts, dessutom har slipning och lackning av fönsterpartier och ytterdörrar utförts av extern entreprenör.

Under vårstädningsdagen har vi i egen regi laserat träbänkar och oljat trallen vid pergolan.

Som en åtgärd från 5-årsbesiktningen har NCC målat betongpelarna vid entrén samt nedre delen av fasaden på entrésidan.

Dammbindning på golv i garage, trapphus, förråd, källargångar, soprum och garageslussar har styrelsen beslutat att skjuta på tills vidare.

Styrelsen har också valt att skjuta upp pågrusning av innergård, renovering av frånluftsaggregat samt rensning av hängrännor.

Hemsidan

Hemsidan har löpande uppdaterats med en mängd uppgifter som service och av intresse för medlemmarna.



Bostadsrättsföreningens påverkan av den rådande Coronapandemin (Covid 19)

Bostadsrättsföreningens hyresgäst, Hair Gallery i Alvik AB, har under året på regeringens förslag fått en hyresrabatt på 50% under 3 månader.

Styrelsen har från och med mars hållit sina sammanträden som telefon- eller videomöten med hänvisning till smittspridningsrisken.

Den beslutade stamspolningen har vi tvingats flytta fram för att säkerställa att vi inte skall sprida någon smitta i huset.

2020 års föreningsstämma var beslutad att genomföras den 22 april men på grund av det rådande läget och med stöd av en tillfällig lag valde styrelsen att flytta stämman till den 3 september. Denna genomfördes då med tillämpning av lagen som en stämma men utan personligt deltagande och med poströstning.

Styrelsens fastighetsgenomgång som enligt bostadsrättslagen skall genomföras varje år har flyttats och skall genomföras så fort restriktionerna har lättats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förbättrad styrning av undercentralen har installerats av Stockholm Exergi.

Styrelsen har med hjälp av en extern konsult utrett bostadsrättsföreningens status vad gäller säkerhet samt föreslagna förbättringsåtgärder.

Entrédörrarna och dörrarna till gården har försetts med brytskydd.

Staketet som gränsade mot SALK har sålts och flyttats upp till den utbyggnad som SALK har genomfört.

Staketet som gränsar mot Scandic har förhöjts för att öka säkerheten mot oönskade besökare till vår innergård.

2 st övervakningskameror med inspelningsfunktion har satts upp i vår entré för att förbättra säkerheten.

Radonmätning har genomförts i strategiskt utvalda lägenheter. Ingen radonstrålning har kunnat registreras.

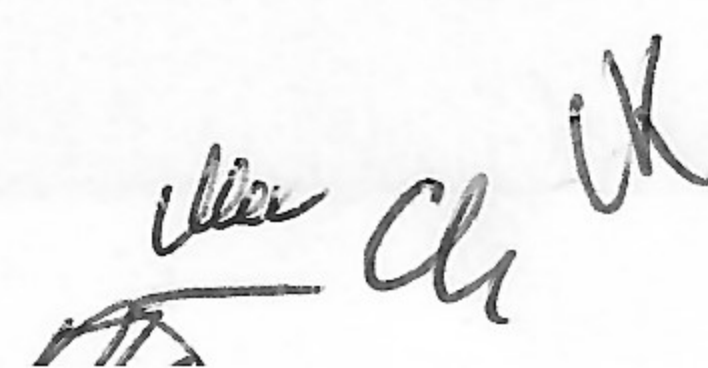
Grovsopphämtning har under vårt och höst skötts i egen regi.

Skötsel av innergården har utförts av företaget 55+ och med frivilliga insatser av våra medlemmar.

Nya riktlinjer för upphandling har tagits fram.

Utredning om installation av laddstationer för elbilar har genomförts. Efter genomförd enkät visar det sig att intresset är väldigt lågt bland medlemmarna varför beslut har fattats att avvakta till hösten 2021 innan vi eventuellt går vidare med detta projekt.

Styrelsen har fått mandat att utreda frågan om att friköpa tomten. En intresseanmälan för detta har skickats till Exploateringskontoret.



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (74) medlemmar. Under året har 3 (4) medlemmar tillträtt samt 2 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (2) överlåtelse. En medlem har tillträtt 2020 genom gåva.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 640	3 649	3 511	3 355	3 304
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 617	-1 642	-1 638	-1 763	-1 803
Soliditet (%)	88,3	88,2	87,9	87,8	87,7
Resultat exkl. avskrivningar (tkr)	990	966	970	844	804
Fastighetslån/kvm (kr)	7 040	7 196	7 452	7 624	7 751
Årsavgifter/kvm (kr)	663	663	650	650	650

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	181 147 184	48 152 816	1 858 421	-9 167 957	-1 641 919	220 348 545
Disposition av föregående årets resultat			514 000	-2 155 919	1 641 919	0
Årets resultat					-1 617 348	-1 617 348
Belopp vid årets utgång	181 147 184	48 152 816	2 372 421	-11 323 876	-1 617 348	218 731 197

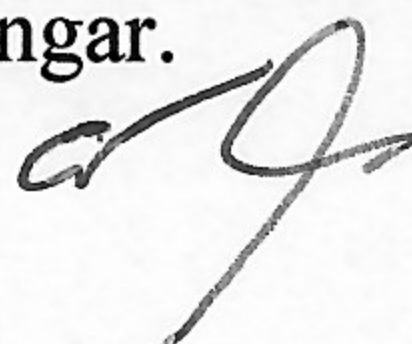
Handwritten signature/initials

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 323 876
årets förlust	-1 617 348
	-12 941 224
behandlas så att	
från underhållsfond upplöses	-89 300
till underhållsfond enligt stadgar avsätts	122 000
extra avsättning till underhållsfond enl. stämmobeslut	160 000
extra avsättning till underhållsfond enl. styrelsens förslag	168 000
i ny räkning överföres	-13 301 924
	-12 941 224

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



ACO Ulla CH IL

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 639 995	3 648 747
Övriga rörelseintäkter	3	53 120	83 699
Summa rörelseintäkter		3 693 115	3 732 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 042 943	-2 061 855
Övriga externa kostnader	5	-247 260	-215 158
Personalkostnader	6	-109 506	-105 454
Avskrivningar		-2 607 500	-2 607 500
Summa rörelsekostnader		-5 007 209	-4 989 967
Rörelseresultat		-1 314 094	-1 257 520
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 668	5 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 922	-389 832
Summa finansiella poster		-303 254	-384 399
Resultat efter finansiella poster		-1 617 348	-1 641 919
Årets resultat		-1 617 348	-1 641 919

Ulla
Ch

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

7

244 453 125

247 060 625

Summa materiella anläggningstillgångar

244 453 125

247 060 625

Summa anläggningstillgångar

244 453 125

247 060 625

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

3 626

Övriga fordringar

8

100 987

1 524 976

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

252 102

394 863

Summa kortfristiga fordringar

353 089

1 923 464

Kassa och bank

Kassa och bank

2 833 352

957 025

Summa kassa och bank

2 833 352

957 025

Summa omsättningstillgångar

3 186 440

2 880 489

SUMMA TILLGÅNGAR

247 639 565

249 941 114

Handwritten notes and signatures at the bottom right corner.

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

229 300 000

229 300 000

Fond för yttre underhåll

2 372 421

1 858 421

Summa bundet eget kapital

231 672 421

231 158 421

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 323 876

-9 167 957

Årets resultat

-1 617 348

-1 641 919

Summa fritt eget kapital

-12 941 224

-10 809 876

Summa eget kapital

218 731 197

220 348 545

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

21 270 000

28 563 933

Summa långfristiga skulder

21 270 000

28 563 933

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

6 933 058

263 752

Leverantörsskulder

3 015

113 438

Skatteskulder

159 320

181 810

Övriga skulder

11

34 960

33 911

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

508 015

435 724

Summa kortfristiga skulder

7 638 368

1 028 636

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

247 639 565

249 941 114

Kassaflödesanalys

Not
1

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 617 348	-1 641 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 607 500	2 607 500
Förändring skatteskuld/fordran	-22 490	14 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	967 662	979 821

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 626	-3 626
Förändring av kortfristiga fordringar	209 383	76 571
Förändring av leverantörsskulder	-110 424	-7 835
Förändring av kortfristiga skulder	6 742 646	7 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 812 893	1 052 296

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-7 293 933	-1 023 377
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 293 933	-1 023 377

Årets kassaflöde

518 960 **28 919**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 368 901	2 339 982
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 887 861	2 368 901

Handwritten signature and initials

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

Not 2 Nettoomsättning

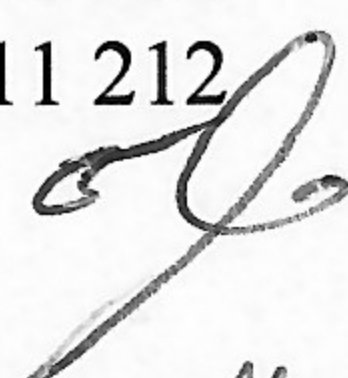
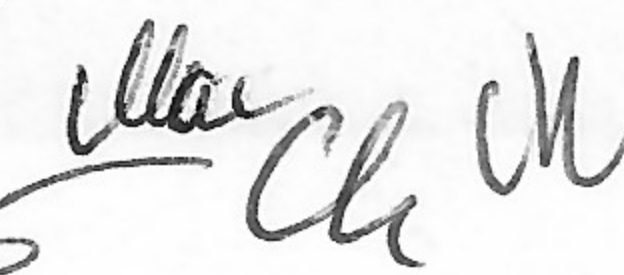
	2020	2019
Årsavgifter	2 656 064	2 656 057
Hyror lokal	126 928	131 806
Hysesintäkter, garage	587 249	570 453
Vatten	54 155	59 925
El	209 599	224 505
Övriga objekt	6 000	6 000
	3 639 995	3 648 746

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar	0	64 724
Avgift andrahandsupplåtelse	379	4 550
Övriga intäkter	52 741	14 425
	53 120	83 699

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	173 172	171 375
Trädgård och utemiljö	3 027	14 329
Städkostnader garage	9 251	8 967
Hyra av entrémattor	5 958	6 136
Snöröjning/sandning	2 582	64 128
Hisskostnader	33 616	23 127
Garageport kostnader	3 096	1 605
Inköp av parkeringstjänster	16 800	14 000
Myndighetskrav	0	39 493
Bevakningskostnader	35 206	32 017
Gemensamhetsanläggning	0	7 360
Reparationer	88 916	109 980
Planerat underhåll	195 168	71 952
Fastighetsel	374 500	411 212


AG 

Uppvärmning	138 058	171 471
Vatten och avlopp	83 588	70 054
Avfallshantering	56 644	63 690
Försäkringskostnader	32 305	25 822
Självrisker	12 672	0
Tomträttsavgäld	629 000	629 000
Bredband	109 656	109 602
Förbrukningsinventarier	16 457	4 582
Förbrukningsmaterial	14 154	5 889
Övriga poster	3 593	6 063
Övriga serviceavtal	5 524	0
	2 042 943	2 061 854

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	79 660	79 660
Porto	3 170	3 335
Föreningsgemensamma kostnader	4 358	10 734
Revisionsarvode	18 494	16 236
Ekonomisk förvaltning	66 410	63 000
Bankkostnader	3 932	2 002
Konsultarvoden	11 529	0
Juridisk konsultation	18 014	0
Underhållsplan	8 794	9 158
Mätdata	8 127	8 012
Annonsering	3 722	3 722
Medlems-/föreningsavgifter	5 590	5 490
Övriga poster	15 460	13 809
	247 260	215 158

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	94 600	92 072
Bilersättningar	283	166
Övriga kostnader	167	93
Sociala avgifter	14 456	13 123
	109 506	105 454

[Handwritten signature]

Alex Ch
45 in

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	156 950 000	156 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	156 950 000	156 950 000
Ingående avskrivningar byggnader	-8 239 875	-6 670 375
Årets avskrivningar byggnader	-1 569 500	-1 569 500
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 809 375	-8 239 875
Ingående anskaffningsvärden tomträtt	103 800 000	103 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden tomträtt	103 800 000	103 800 000
Ingående avskrivningar tomträtt	-5 449 500	-4 411 500
Årets avskrivningar tomträtt	-1 038 000	-1 038 000
Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt	-6 487 500	-5 449 500
Utgående redovisat värde	244 453 125	247 060 625
Taxeringsvärden byggnader	76 291 000	76 291 000
Taxeringsvärden mark	36 675 000	36 675 000
	112 966 000	112 966 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	41 681	113 099
Avräkningskonto förvaltare	54 509	1 411 877
Andra kortfristiga fordringar	4 797	0
	100 987	1 524 976

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	11 666	8 974
Tomträttsavgäld	157 250	157 250
Förvaltningsarvode	5 716	17 583
Fjärrvärme Invest 60	77 470	180 412
Bredbandsavgifter	0	9 093
Medlemskap Bostadsrätterna	0	5 590
Uppdatering underhållsplan	0	5 936
Bevakningstjänst	0	6 964
Hemsida	0	3 062
	252 102	394 864

[Handwritten signatures and initials]

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 121386	1,20	2021-09-30	4 618 683	2 750 000
Stadshypotek 209390	1,00	2022-09-30	3 800 000	5 721 250
SBAB 17470000	0,74	2023-08-15	17 470 000	4 665 935
SBAB 31360854	0,71	2021-10-05	2 314 375	3 800 000
Stadshypotek			0	5 732 250
Stadshypotek			0	6 158 250
Avgår kortfristig del av lån			-6 933 058	-263 752
			21 270 000	28 563 933
Kortfristig del av långfristig skuld			6 933 058	263 752

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 11 Övriga skulder

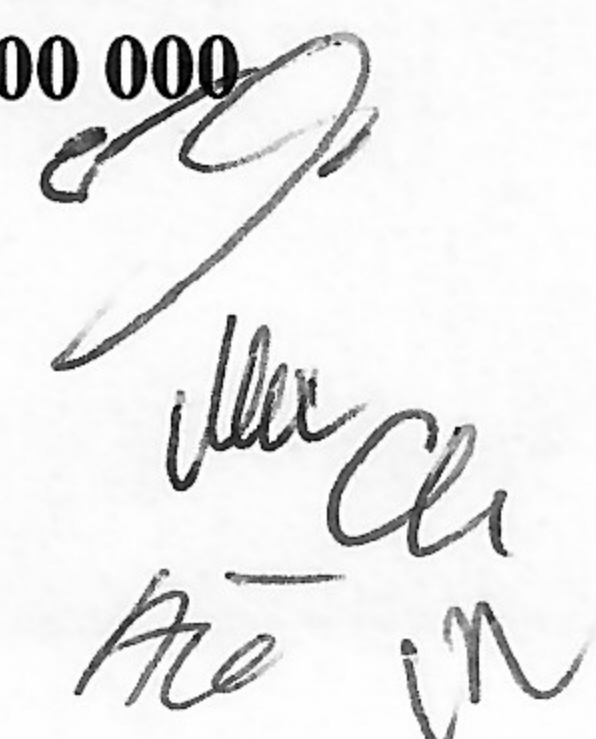
	2020-12-31	2019-12-31
Moms oktober - december	34 960	26 934
Feldebiterat hyresgäst, felaktiga inbetalningar	0	6 977
	34 960	33 911

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	61 899	39 058
Värme	8 168	10 792
Vatten	34 650	23 163
Renhållning	8 642	7 505
Reparationer och underhåll	21 956	70 754
Övriga poster	1 009	4 763
Revisionsarvode	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	273 613	251 714
Räntor	0	7 975
Bredband	18 186	0
Bevakningskameror	45 461	0
Fastighetskötsel	14 431	0
	508 015	435 724

Not 13 Ställda säkerheter

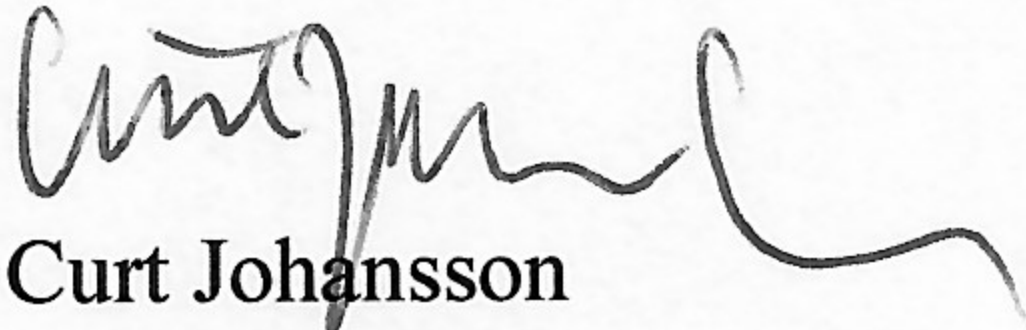
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
	31 500 000	31 500 000



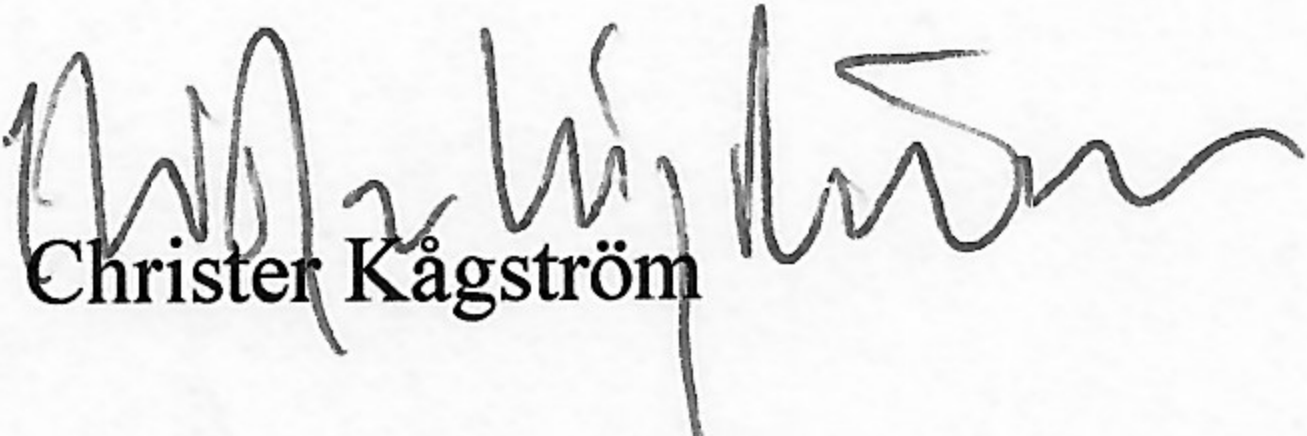
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Avgiften för förbrukat vatten och el har justerats från förbrukningsmånad mars 2021 och motsvarande för lokalhyresgästen som även betalar för kallvatten och avlopp.

Bromma den 8 april 2021.


Curt Johansson
Ordförande



Christer Kaliff


Christer Kågström


Anne-Lie Öberg


Max Adler

Min revisionsberättelse har lämnats *den 7 maj 2021*


Ola Trané
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Racketen, org.nr. 769624-0428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Racketen för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Racketen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har under räkenskapsåret hållits senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar hålla ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Stockholm den 7 maj 2021



.....
Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor