

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rävaxen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Björn Inge Bhatt	Ordförande
Rutger Fuglesang	Ledamot
Anders Vilhelm Pihl	Ledamot
Annika Toll	Ledamot
Ingrid Widgren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Anita Boman	Sammankallande
August Happ	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rävaxen 5	2008	Stockholm
Rävaxen 6	2008	Stockholm
Rävaxen 7	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

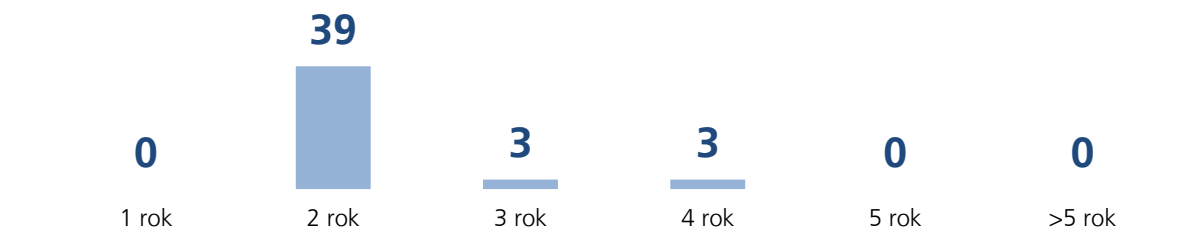
Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1999 och 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 143 m², varav 2 091 m² utgör lägenhetsyta och 1 052 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	933 m ²	2023-09-30
Förskola	41 m ²	2023-09-30
Garage	57 m ²	2023-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	1 st lokal som används som styrelserum/arkiv
Övrigt	1 st lokal som föreningslokal
Övrigt	1 st rastlokal personal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK lägenheter	2020	
Målning av plåttak	2020	
Ombyggnad av ny föreningslokal	2019 - 2020	
Lackning av träportar	2019	
Fönstermålning förskolan	2018	
Nya radiatorventiler	2017	
Nytt tak på alla byggnader	2017	
Ny undercentral	2016	
Entrédörrar lackas och målas	2015	
Utvändiga trädörrar och ståldörrar målas och lackas	2015	
Fiber bredband	2015	
Utvändig renovering och målning av fönster	2015 - 2017	
Källsortering/Grovsoprum	2015	
Elektronisk portkod	2014	
OVK-kontroll	2013 - 2019	OVK-kontroll görs var 6:e år
Energideklaration	2013 - 2019	Energideklaration görs var 6:e år
Anslutning till fjärrvärme	2012	
Rörstambyte	1999 - 2000	
Elstambyte	1999 - 2000	
Planerat underhåll	År	
Ventilationsåtgärder i källaren	2020	
Installation postboxar	2020	
Uppdatering grovsoprum	2020	
Ny belysning i allmänna utrymmen	2020 - 2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Comhem
El	Fortum
Snöröjning	Två Smälänningar AB
Städning trapphus och tvättstuga	Minic Profallt Städ AB
Entrémattor	Berendsen AB
Grovsopor	Suez
Hushållssopor	SVOA
Gårdsskötsel	Två Smälänningar AB
Fastighetsskötsel & mindre reparationer	Bewe Fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fiber	STOKAB
Internetuppkoppling	Ownit AB
Teknisk Förvaltning	Brf Partner AB

Övrig information

Äkta bostadsrättsförening

Föreningen har en stor andel hyresintäkter i förhållande till medlemsavgifterna. Styrelsen har noga denna fråga under uppsikt så att inte föreningen skulle komma riskera att bli klassad som en oäkta bostadsrättsförening, vilket skulle vara till nackdel för medlemmarna. Lokalerna som föreningen hyr ut till Stockholms kommun för förskoleverksamhet kan anses utgöra en liten risk för föreningen då hyresgästen har önskat få kvarbli i lokalerna liksom att de även är attraktiva även för andra ändamål.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi.

Föreningens totala skuldsättning får anses rimlig med beaktande av att 1/3 av den totala ytan är hyreslokaler med en stabil hyresgäst liksom att 4 bostäder är hyreslägenheter. Kassaflödet från verksamheten täcker omkostnaderna för räntor och amorteringar samt för den löpande driften och normalt underhåll.

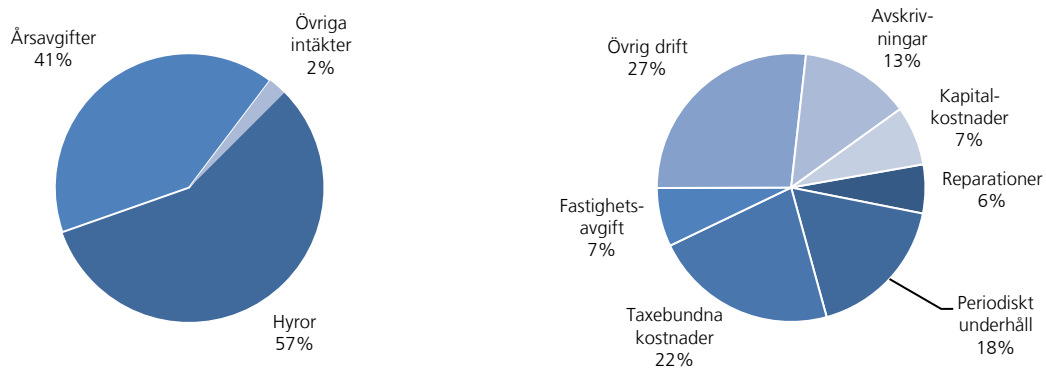
Hyresförhandling

Förening uppdrar åt SBC att förhandla om nya hyror för hyreslägenheterna. Avtalen med lokalhyresgästerna löper på treårsavtal.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 203 934	3 803 608
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 324 455	3 261 522
Finansiella intäkter	20	-31
Minskning kortfristiga fordringar	0	54 563
Ökning av kortfristiga skulder	0	812 301
	3 324 475	4 128 356
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 933 089	3 068 068
Finansiella kostnader	263 117	269 961
Ökning av kortfristiga fordringar	61 920	0
Minskning av långfristiga skulder	390 000	390 000
Minskning av kortfristiga skulder	261 330	0
	3 909 455	3 728 029
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 618 954	4 203 934
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-584 980	400 326

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens gästlägenhet och möteslokal blev slutligen färdig och invigd den 18/2 2020.

Inbrottskydd har monterats på källarfönster.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	705	705	708	705
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 519	1 434	1 286	1 215
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 988	14 191	14 709	14 916
Elkostnad/m ² totalyta	20	23	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	178	183	191	195
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	24	32	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	86	86	180
Soliditet (%)	64	63	64	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-363	-568	-586	-3 708
Nettoomsättning (tkr)	3 324	3 218	3 114	3 019

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 091 m² bostäder och 1 052 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 857 455	0	0	49 857 455
Upplåtelseavgifter	5 711 413	0	0	5 711 413
Fond för yttre underhåll	445 401	445 401	-445 401	445 401
S:a bundet eget kapital	56 014 269	445 401	-445 401	56 014 269
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 338 637	-445 401	-122 875	-5 770 361
Årets resultat	-365 808	-365 808	568 276	-568 276
S:a ansamlad förlust	-6 704 445	-811 209	445 401	-6 338 637
S:a eget kapital	49 309 824	-365 808	0	49 675 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-365 808
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 893 236
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-445 401
summa balanserat resultat	-6 704 445

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

445 401
-6 259 044

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 324 455	3 218 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	43 240
Summa rörelseintäkter		3 324 455	3 261 522
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 403 298	-2 654 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 258	-339 977
Personalkostnader	Not 6	-89 873	-73 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-491 737	-491 737
Summa rörelsekostnader		-3 427 167	-3 559 806
RÖRELSERESULTAT		-102 711	-298 284
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 117	-269 961
Summa finansiella poster		-263 097	-269 992
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-365 808	-568 276
ÅRETS RESULTAT		-365 808	-568 276

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	73 411 798	73 903 535
Summa materiella anläggningstillgångar	73 411 798	73 903 535
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	73 411 798	73 903 535
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 897 694	4 419 555
Summa kortfristiga fordringar	3 897 694	4 419 555
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	33 302	34 502
Summa kassa och bank	33 302	34 502
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 930 996	4 454 056
SUMMA TILLGÅNGAR	77 342 794	78 357 591

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 568 868	55 568 868
Fond för yttre underhåll	Not 10	445 401	445 401
Summa bundet eget kapital		56 014 269	56 014 269
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 338 637	-5 770 361
Årets resultat		-365 808	-568 276
Summa fritt eget kapital		-6 704 445	-6 338 637
SUMMA EGET KAPITAL		49 309 824	49 675 632
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 452 813	26 842 813
Summa långfristiga skulder		26 452 813	26 842 813
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	390 000	390 000
Leverantörsskulder		66 588	395 159
Skatteskulder		519 930	460 130
Övriga skulder		62 901	56 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	538 398	537 502
Summa kortfristiga skulder		1 577 817	1 839 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 342 794	78 357 591

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100 år
Förbättringar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	1 352 565	1 352 565
Hyror bostäder	257 918	254 463
Hyror lokaler momspliktiga	1 594 842	1 490 586
Hyror lokaler	6 600	10 837
Hyror parkering	39 600	39 600
Bredbandsintäkter	70 200	70 200
Gästlägenhet	2 700	0
Öresutjämning	30	32
	3 324 455	3 218 283

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga erhållna bidrag	0	42 290
Övriga intäkter	0	950
	0	43 240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 449	96 751
	Fastighetsskötsel beställning	10 744	27 465
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	67 381	57 944
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 319	237
	Snöröjning/sandning	22 787	73 359
	Städning entreprenad	52 353	52 053
	Städning enligt beställning	15 171	970
	Mattvätt/Hyrmattor	16 371	17 942
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 630	0
	Gemensamma utrymmen	28 105	0
	Gård	1 664	0
	Serviceavtal	5 102	0
	Förbrukningsmateriel	7 943	4 576
	Brandskydd	485	63 972
		301 503	395 269
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	54 596
	Brf Lägenheter	0	12 576
	Lokaler	0	8 813
	Tvättstuga	23 927	23 521
	Entré/trapphus	53 113	0
	Lås	670	22 042
	VVS	14 565	1 169
	Ventilation	20 031	0
	Elinstallationer	35 685	73 120
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 718
	Garage/parkering	0	5 240
	Skador/klotter/skadegörelse	633	5 845
	Vattenskada	67 631	53 048
		216 254	262 688
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	208 058	569 303
	Tvättstuga	118 171	49 363
	Källare	55 941	0
	Installationer	0	47 581
	VVS	27 749	0
	Ventilation	191 060	0
	Fönster	35 306	0
	Mark/gård/utemiljö	14 906	89 218
	Garage/parkering	0	24 879
		651 191	780 344
	Taxebundna kostnader		
	El	61 777	72 871
	Värme	558 881	576 601
	Vatten	102 407	75 074
	Sophämtning/renhållning	93 232	79 777
	Grovsopor	244	2 232
		816 540	806 555
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 000	50 679
	Kabel-TV	13 230	13 003
	Bredband	86 276	85 997
		155 506	149 679
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	262 305	259 965
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 403 298	2 654 500

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	613	286
	Medlemsinformation	569	1 851
	Tele- och datakommunikation	0	3 738
	Juridiska åtgärder	78 230	31 960
	Inkassering avgift/hyra	1 325	850
	Revisionsarvode extern revisor	12 158	11 901
	Föreningskostnader	980	2 277
	Styrelseomkostnader	527	3 000
	Fritids- och trivselkostnader	4 479	0
	Förvaltningsarvode	153 413	72 344
	Förvaltningsarvodena övriga	0	556
	Administration	4 113	4 297
	Korttidsinventarier	31 716	0
	Konsultarvode	148 354	201 247
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 670
		442 258	339 977
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	56 000
	Sociala kostnader	19 873	17 592
		89 873	73 592
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	466 475	466 475
	Förbättringar	25 263	25 263
		491 737	491 737

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	77 752 438	77 752 438		
	Utgående anskaffningsvärde	77 752 438	77 752 438		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-3 848 903	-3 357 165		
	Årets avskrivningar enligt plan	-491 737	-491 737		
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 340 640	-3 848 903		
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 411 798	73 903 535		
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 852 325	30 852 325		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad	43 200 000	43 200 000		
	Taxeringsvärde mark	61 200 000	61 200 000		
		104 400 000	104 400 000		
	Uppdelning av taxeringsvärde				
	Bostäder	84 600 000	84 600 000		
	Lokaler	19 800 000	19 800 000		
		104 400 000	104 400 000		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30		
	Skattekonto	312 042	250 122		
	Klientmedel hos SBC	3 585 652	4 169 433		
		3 897 694	4 419 555		
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-2020	2018-2019		
	Vid årets början	445 401	217 581		
	Reservering enligt stadgar	445 401	445 401		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	287 259		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-445 401	-504 840		
	Vid årets slut	445 401	445 401		
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-06-30	2020-06-30	2019-06-30	ändringsdag
	Nordea	1,030 %	8 910 226	9 040 226	2025-06-17
	Nordea	1,250 %	8 910 000	9 040 000	2021-06-16
	Nordea	0,710 %	9 022 587	9 152 587	2024-07-17
	Summa skulder till kreditinstitut		26 842 813	27 232 813	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-390 000	-390 000	
			26 452 813	26 842 813	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 892 813 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
	Ränta	12 241	1 172
	Avgifter och hyror	526 157	476 421
	Lokaler	0	59 909
		538 398	537 502

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Resterande efterarbeten från OVK-besiktningen kommer att ske efter verksamhetsåret (och så snart Coronasituationen har stabiliserats) i de lägenheter som är berörda. Likaså OVK-besiktning på förskolan. Renovering och uppdatering av utemiljön är planerad men inte beslutad. Hyresavtalet med Stockholms Kommun har omförhandlats per den 1/10 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 9 2020



Björn Inge Bhatt
Ordförande



Anders Vilhelm Pihl
Ledamot

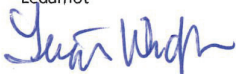
Rutger Fuglesang
Ledamot



Annika Toll
Ledamot



Ingrid Widgren
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 10 2020



Jan-Ove Brandt
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rävaxen, org. nr 769606-9959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rävaxen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rävaxen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Solna den 12 oktober 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE