

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Råfsan 14**

Org nr 716421-0564

**2019-01-01 – 2019-12-31**

*[Handwritten signatures and initials]*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Räfsan 14 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31, föreningens tjugoandra verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Räfsan 14 registrerades hos Bolagsverket 1989-07-03.  
Ekonomisk plan är upprättad 1998-04-22 och registrerad hos Bolagsverket 1998-05-04.  
Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-11-28.  
Fastigheten Räfsan 14 förvärvades 1998-05-08.  
Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.  
Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Fuktkontroll av innergård (garagetak), Diagona AB  
Renovering av innergård (läckage), Lawab  
Vår- och höststädning har genomförts med medlemsdeltagande.  
Installation av egen elcentral och el i garaget för elbilar, Katarina EI  
Renovering av entré- dörrar  
Polering av trapphusgolv, Neornia  
Egenkontroll, Stockholm Stad  
Energideklaration, Energikompentens i Sverige AB  
Reglermotor och stamventil för varmvatten utbytt, Sofia Rör  
OVK, Reventor

### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Föregående styrelse var utsedd fr.o.m. 2018-08-29

Gunilla Stenqvist	Ordörande
Erik Schedin	Kassör
Rickard Skogtoft	Ledamot
Susanne Stålhand	Ledamot
Niklas Engstrand	Ledamot
Erik Adolfsson	Suppleant
Jan Johansson	Suppleant
Maria Bergroth	Suppleant

Nuvarande styrelse är utsedd fr.o.m. 2019-04-10

Gunilla Stenqvist	Ordörande
Erik Schedin	Kassör
Jan Johansson	Ledamot
Niklas Engstrand	Ledamot
Susanne Stålhand	Ledamot
Astrid Skogh	Suppleant
Maria Bergroth	Suppleant
Erik Adolfsson	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 st. protokollförda möten inklusive konstituerande möte.  
Styrelsearvoden avseende år 2019 om 18 997 kr (föregående år 29 998 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

### Revisor

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Till extern revisor har reserverats 15 000 kr avseende revision år 2019.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Madelene Hjort och Thomas Jackson.

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Räfsan 14 med adress Gotlandsgatan 74, Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1925, innehåller 26 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 466 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
antal	11	5	8	2	26
S:a yta	380	267	585	234	1 466

Dessutom innehåller byggnaden 2 st lokaler om totalt 80 m<sup>2</sup> samt 9 st garageplatser om totalt 350 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inklusive fullserviceavtal Anticimex, hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 58 296 000 kr (föreg år 46 249 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	24 800	1 383	26 183
Mark	31 000	1 113	32 113
Summor	55 800	2 496	58 296

### Årets underhåll och reparationer

Kostnader för reparationer har under året uppgått till ca 105 tkr (123 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till 332 tkr (81 tkr), se vidare not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.  
Fastighetsskötsel har skötts i egen regi.  
Städning har ombesörjts av Gama städservice HB.

Föreningen har under året amorterat sina fastighetslån med 100 000 kr.  
Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 11 075 000 kr (11 175 000 kr).  
Uttaga och ställda pantar 12 200 000 kr. Eventualförpliktelser – inga.

Föreningens hemsida är [www.rafsan14.se](http://www.rafsan14.se)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 26 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.  
Dessutom finns i byggnaden 2 st lokaler samt 9 st garageplatser upplåtna med hyresrätt.

Under året har 6 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.  
Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.  
Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om 2,5% av ett basbelopp.  
Pantsättningsavgift utgår ej.

Styrelsen har under året medgivit andrahandsupplåtelser i 2 st lägenheter.  
Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar. Bostadsrättsföreningens riktlinjer avseende upplåtelse i andrahand gäller även vid uthyrning/upplåtelse till släktingar.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	35	36
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 5	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39	35

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 257 556	1 250 232	1 248 432	1 227 168
Resultat efter fin. poster	- 137 601	14 500	- 75 270	43 292
Balansomslutning	25 487 882	25 700 865	25 737 246	25 877 839
Kassa och bank	465 371	565 882	528 058	573 729
Soliditet	55%	56%	55%	55%
Belåningsgrad	19%	24%	24%	24%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	7 555	7 623	7 657	7 691
Skuldkvot	8,6	8,9	8,9	9,1
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år	692	692	692	692
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> (tot), löp. pris	132	141	137	143
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	160	108	59	101

Uppgift om årsavgift avser genomsnittlig nivå vid bokslutsdagen.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 805 119	1 506 412	- 1 036 797	14 500	14 289 234
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		138 747	- 138 747		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		- 81 250	81 250		
Balanseras i ny räkning			14 500	- 14 500	
Årets resultat				- 137 601	- 137 601
Belopp vid årets utgång	13 805 119	1 563 909	- 1 079 794	- 137 601	14 151 633

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 079 794
Årets resultat	- 137 601
Summa	- 1 217 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	174 888
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 332 573
Balanseras i ny räkning	- 1 059 710
Summa	- 1 217 395

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2020.

## Resultaträkning

	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 257 556	1 250 232
Övriga rörelseintäkter		<u>23 772</u>	<u>0</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 281 328	1 250 232
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 112 751	- 849 924
Personalkostnader	3	- 23 269	- 35 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 109 105</u>	<u>- 109 105</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 245 125	- 994 511
<i>Rörelseresultat</i>		36 203	255 721
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 173 804</u>	<u>- 241 221</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 173 804	- 241 221
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 137 601	14 500
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>- 137 601</b>	<b>14 500</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	24 917 227	25 010 563
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>51 602</u>	<u>67 371</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 968 829	25 077 934
Summa anläggningstillgångar		24 968 829	25 077 934
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 888	4 120
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	6	<u>50 794</u>	<u>52 929</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		53 682	57 049
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>465 371</u>	<u>565 882</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		465 371	565 882
Summa omsättningstillgångar		519 053	622 931
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 487 882</b>	<b>25 700 865</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'NE', 'W/S', 'J. Gust', and 'MP'.*

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 805 119	13 805 119
Fond för yttre underhåll		<u>1 563 909</u>	<u>1 506 412</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 369 028	15 311 531
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 079 794	- 1 036 797
Årets resultat		<u>- 137 601</u>	<u>14 500</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 217 395	- 1 022 297
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 151 633</b>	<b>14 289 234</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>11 075 000</u>	<u>11 125 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		11 075 000	11 125 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	50 000
Leverantörsskulder		51 237	54 014
Skatteskulder	9	5 630	5 037
Övriga skulder		9 972	0
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	10	<u>194 410</u>	<u>177 580</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		261 249	286 631
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 487 882</b>	<b>25 700 865</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.*



## NOTER

### Redovisningsprinciper

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

### Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. < 5=bra, > 10=inte bra.

*Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

### Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 174 888 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

### Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

### Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Balkonger, avskriven per 2015-12-31	-
Byggnadsinventarier	10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 015 032	1 015 032
Energiintäkter	5 500	0
Hysesintäkter lokaler	123 624	121 800
Hysesintäkter garage	113 400	113 400
<b>Summa</b>	<b>1 257 556</b>	<b>1 250 232</b>

<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, snöröjning	6 433	3 605
Hisstillsyn	7 781	8 977
Elavgifter	44 039	41 149
Fjärrvärme	250 431	266 454
Vatten	47 641	46 755
Städning, klottersanering	24 794	17 861
Renhållning hushållssopor	15 971	15 636
Renhållning grovsopor	62 549	46 037
Reparationer fastighet	105 871	123 655
Övriga fastighetskostnader	8 222	9 858
Fastighetsavgift/-skatt	60 762	55 252
Fastighetsförsäkring	31 322	25 366
Bredband, data	<u>51 563</u>	<u>51 268</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	717 379	711 873
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	37 163	34 720
Revision	15 312	15 266
Övriga förvaltningskostnader	8 140	4 815
Bankavgifter	<u>2 184</u>	<u>2 000</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	62 799	56 801
<i>Summa driftskostnader</i>	780 178	768 674
<i>Underhållskostnader</i>		
Takmålning (2018)	0	81 250
Energideklaration	9 990	0
Stamventiler	26 503	0
Gårdsrenovering	205 908	0
OVK samt ventilationsarbeten	28 050	0
Elcentral och monterärännor, el i garage	<u>62 122</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	332 573	81 250
<b>Summa</b>	<b>1 112 751</b>	<b>849 924</b>

<b>Not 3 Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse	18 997	29 998
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	18 997	29 998
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	4 272 (0)	5 484 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>23 269</b>	<b>35 482</b>

*NE* *glw* *get* *mp*

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	26 989 529	26 989 529
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	26 989 529	26 989 529
Ingående avskrivningar	- 1 978 966	- 1 885 630
Årets avskrivningar	<u>- 93 336</u>	<u>- 93 336</u>
Utgående avskrivningar	- 2 072 302	- 1 978 966
<b>Redovisat värde</b>	<b>24 917 227</b>	<b>25 010 563</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	26 183 000	22 939 000
Mark	<u>32 113 000</u>	<u>23 310 000</u>
Summa	58 296 000	46 249 000

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	157 677	130 402
Inköp	<u>0</u>	<u>27 275</u>
Utgående anskaffningsvärden	157 677	157 677
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 90 306	- 74 537
Årets avskrivningar	<u>- 15 769</u>	<u>- 15 769</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 106 075	- 90 306
<b>Redovisat värde</b>	<b>51 602</b>	<b>67 371</b>

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avarn, larm per mars	5 312	5 312
Telenor bredband per mars	12 090	12 090
Otis, hisstillsyn per juni	0	2 971
Telia per mars	1 234	1 234
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring per dec	32 158	31 322
<b>Summa</b>	<b>50 794</b>	<b>52 929</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	465 371	565 882
<b>Summa</b>	<b>465 371</b>	<b>565 882</b>

*Handwritten signature and initials*

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hyp.				0	5 475 000
Stadshypotek	1,56	2022-03-01 5 år	0	5 600 000	5 700 000
Stadshypotek	1,26	2024-03-01 5 år	0	5 475 000	0
<b>Summa</b>			0	<b>11 075 000</b>	<b>11 175 000</b>
varav långfristig del				11 075 000	11 125 000
varav kortfristig del				0	50 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	19%	24%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 555	7 623

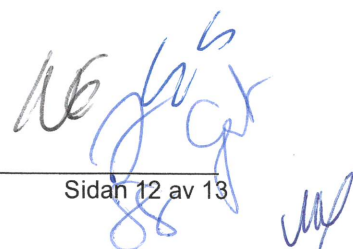
**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	<u>12 200 000</u>	<u>12 200 000</u>
Summa ställda säkerheter	12 200 000	12 200 000

**Not 9 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	0	54 680
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018	0	55 252
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2019	60 762	0
Inbetald preliminärskatt	- 55 132	- 104 895
<b>Summa</b>	<b>5 630</b>	<b>5 037</b>





**Not 10 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupen kostnad Firesafe Kidde	0	1 050
Upplupen kostnad fjärrvärme	32 913	34 381
Upplupen bankavgift	251	0
Upplupen kostnad sophämtning	3 653	3 471
Upplupen kostnad el	4 754	5 816
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	10 624	0
Beräknad upplupen ränta	5 749	13 883
Förutbetalda avgifter och hyror	121 466	103 979
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>194 410</b>	<b>177 580</b>

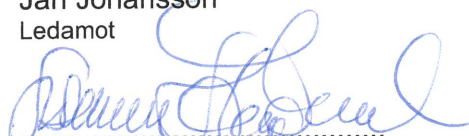
Stockholm den 7/2 2020.

  
.....  
Gunilla Stenqvist  
Ordförande

  
.....  
Erik Schedin  
Kassör


  
.....  
Jan Johansson  
Ledamot

  
.....  
Niklas Engstrand  
Ledamot

  
.....  
Susanne Stålhand  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/2 2020.

  
.....  
Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

Budget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2020	2019	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1015,0	1015,0	1015,0	1015,0	1015,0	1015,0	1010,2
Energiintäkter	12,0	5,5	0	0	0	0	0
Hysesintäkter lokaler	125,5	123,6	123,6	121,8	120,0	98,7	98,7
Hysesintäkter garage	118,8	113,4	113,4	113,4	113,4	113,4	113,4
Övriga intäkter	15,0	23,8	0	0	9,0	8,9	124,1
S:a intäkter	1286,3	1281,3	1252,0	1250,2	1257,4	1236,0	1346,4
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsskötsel, snö	-20,0	-6,4	-20,0	-3,6	-7,7	-2,6	-0,7
Hisstillsyn	-10,0	-7,8	-10,0	-9,0	-8,5	-12,1	-6,6
Elavgifter	-46,0	-44,0	-41,0	-41,1	-34,3	-31,3	-28,2
Fjärrvärme	-255,0	-250,4	-277,0	-266,5	-259,5	-270,9	-248,2
Sotning	0	0	0	0	0	-2,5	0
Vatten	-47,0	-47,6	-47,0	-46,8	-46,2	-42,0	-37,6
Städning	-19,0	-24,8	-19,0	-17,9	-17,6	-18,7	-16,7
Renhållning hushållssopor	-17,0	-16,0	-16,0	-15,6	-14,9	-14,6	-14,9
Renhållning grovsopor	-45,0	-62,5	-48,0	-46,0	-42,5	-45,9	-34,5
Löp. reparationer fastighet	-100,0	-105,9	-100,0	-123,7	-155,7	-63,0	-72,2
Övr fastighetskostnader	-10,0	-8,2	-12,0	-9,8	-13,1	-9,0	-7,1
Fastighetsskatt	-62,1	-60,8	-60,8	-55,3	-54,7	-53,5	-49,7
Fastighetsförsäkring	-32,2	-31,3	-31,3	-25,4	-22,6	-22,3	-21,9
Data, bredband	-52,0	-51,6	-52,0	-51,3	-51,3	-51,3	-60,9
Förvaltningskostnader	-30,0	-37,2	-36,0	-34,7	-34,5	-34,4	-35,7
Styrelsearvoden inkl soc avg	-25,0	-23,3	-25,0	-35,5	-37,4	-39,4	-39,4
Revision	-15,0	-15,3	-15,0	-15,3	-16,3	-14,0	-13,8
Övriga förvaltningskostnader	-5,0	-8,1	-5,0	-4,8	-2,7	-28,4	-6,8
Bankavgifter	-2,1	-2,2	-2,5	-2,0	-5,5	-3,1	-2,3
Advokatkostnader	0	0	0	0	-71,9	0	0
S:a driftskostnader	-792,4	-803,4	-817,6	-804,3	-896,9	-759,0	-697,2
<b>Resultat efter driftskostnader</b>	<b>493,9</b>	<b>477,9</b>	<b>434,4</b>	<b>445,9</b>	<b>360,5</b>	<b>477,0</b>	<b>649,2</b>
Underhållskostnader	-267,0	-332,6	0	-81,3	-81,4	-41,6	-100,5
<b>Resultat efter underhållskostnader</b>	<b>226,9</b>	<b>145,3</b>	<b>434,4</b>	<b>364,6</b>	<b>279,1</b>	<b>435,4</b>	<b>548,7</b>
Ränte- och kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-156,3	-173,8	-239,3	-241,2	-248,0	-285,7	-287,1
S:a finansiella intäkter & kostnad	-156,3	-173,8	-239,3	-241,2	-248,0	-285,7	-287,1
<b>Resultat efter fin. poster och skatt</b>	<b>70,6</b>	<b>-28,5</b>	<b>195,1</b>	<b>123,4</b>	<b>31,1</b>	<b>149,7</b>	<b>261,6</b>
Avskrivningar	-109,1	-109,1	-109,1	-109,1	-106,4	-106,4	-230,5
<b>Årets resultat</b>	<b>-38,5</b>	<b>-137,6</b>	<b>86,0</b>	<b>14,3</b>	<b>-75,3</b>	<b>43,3</b>	<b>31,1</b>

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Räfsan 14  
Org.nr 716421-0564

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räfsan 14 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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, förfälskning, 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 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 Räfsan 14 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den 14 februari 2020



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor