

# Årsredovisning

2019

Brf Räfsan nr 13

Org nr 702002-8622

Styrelsen för Brf Råfsan nr 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-19.

Föreningens fastighet, Råfsan 13, bebyggdes 1973 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 54 lägenheter och 3 lokaler.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Momento Film AB	168	2020-09-30
Fang Yuan Shi Wu	56	2021-11-30
Kontor, Forslind Installation & Montering	121	2021-03-31
Förråd - Momento Film AB	25	2020-09-30
Förråd - J:s fastighetsservice	15	2021-09-30
Förråd - Vakant	18	

Fastighetsavgiften är 1 377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB samt en klotterförsäkring i Klotterkonsulten AKS AB.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-14 bestått av:

Ordinarie	Anders Hagander	ordförande
	Anders Pettersson	sekr
	Peter Andersson	kassör
	John Moen	
	Magnus Coinberg	
	John Moen	
	Daniel Törner	
Suppleanter	Anna Coinberg	
	Martin dos Santos	
Revisor		
Ordinarie	Mikael Meyer	
Suppleant	Declan Kirk	
Valberedning	Benedict Balslev	
	Linn Ebbvik-Neuman	
	Jenny Persdotter	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår och den tekniska förvaltningen, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nytorget Fastigheter AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som upprättades under hösten 2016 och uppdateras årligen.

OVK besiktning av lokalerna genomfördes hösten 2018.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 231 588 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 88 631 kronor, varav 88 631 kronor föreslås ianspråktagas i resultatdispositionen.

I samband med föreningsstämman 2018 bildades en grupp som bearbetat ett tidigare förslag om balkonger mot Södermannagatan och Gotlandsgatan. Information lämnade på föreningsstämman 2019. Stämman återremitterade förslaget till styrelsen. Balkonggruppen lämnade ett slutligt förslag till styrelsen den 17 september. Styrelsen beslutade att ansöka om bygglov för samtliga lägenheter som vetter mot Södermannagatan och Gotlandsgatan. Ansökan ska samordnas med bygglovsansökan för nya högre fönster. Ansökan kommer att lämnas in under mars-april 2020.

I maj uppdagades ett läckage i en av dagvattenledningarna. Läckaget innebar fuktskador i 6 lägenheter. Delar av dagvattenledningen är utbytt.

Den 1 juli 2019 höjdes hyran för parkeringsplats i garaget till 1 100 kr/månad för bilar och till 550 kr/månad för motorcyklar.

Sedan ett par år har det tidvis droppat vatten från slits på källarplan samt från slits i soprummet.

Problemen berodde på läckage från inspektionslucka i två lägenheters badrum. Luckorna är nu tätade.

Vid spolning av stammarna i november uppstod läckage i två avloppsstammar som löper i garagetaket. Med anledning av läckaget har styrelsen beslutat att inventering ska göras av samtliga badrum och köksavlopp. Inventeringen genomförs under mars-april 2020.

Förrådet i garaget har omvandlats till parkeringsplats.

På grund av ett flertal bilinbrott har ett nytt låssystem installerats i garaget.

Från och med den 1 februari ansvarar Riksbyggen fastighetsskötseln.

Från och med den 1 januari 2020 förvaltar Riksbyggen föreningens ekonomi.

Under året har styrelsen amorterat 500 000 kr på föreningens lån.

En ny torktumlare har installerats.

Styrelsen har beslutat att hantverkare och entreprenörer som anlitas för renovering av badrum och kök måste ha tillbörliga certifikat och behörigheter samt ansvarsförsäkring.

## **Medlemsinformation**

Under perioden har 9 (8) överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets början 72 medlemmar, avgående 9 och tillkommande 9, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 72 vid årets slut.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 513	2 417	2 305	2 269
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-85	-57	-326	131
Soliditet (%)	57,4	55,5	55,3	54,4
Kassalikviditet (%)	794,0	195,8	123,8	222,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	261	261	261	220
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 498	1 361	1 100	839
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	277	277	277	277
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 687	1 838	1 838	2 035

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 536 000	1 361 179	-1 482 114	-56 984
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		261 171	-261 171	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-124 731	124 731	
Balanseras i ny räkning			-56 984	56 984
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-84 768
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 536 000</b>	<b>1 4 97 619</b>	<b>-1 675 537</b>	<b>-84 768</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 675 537
årets förlust	-84 768
	<b>-1 760 305</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	261 171
ianspråktagande av yttre reparationsfond	88 631
i ny räkning överföres	-2 110 107
	<b>-1 760 305</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 513 196	2 416 921
Övriga rörelseintäkter		283 965	721
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 797 161</b>	<b>2 417 642</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 219 235	-1 815 668
Övriga externa kostnader	5	-115 564	-92 844
Personalkostnader	6	-35 277	-66 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453 665	-450 665
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 823 740</b>	<b>-2 425 283</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-26 579</b>	<b>-7 641</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 712	9 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 901	-59 055
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58 189</b>	<b>-49 343</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-84 768</b>	<b>-56 984</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-84 768</b>	<b>-56 984</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-84 768</b>	<b>-56 984</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 447 453	13 895 255
Inventarier, verktyg och installationer	8	11 726	17 589
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 459 179</b>	<b>13 912 844</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 459 179</b>	<b>13 912 844</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	590 928	1 030 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 346	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>664 274</b>	<b>1 030 131</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		281 934	105 928
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>281 934</b>	<b>105 928</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>946 208</b>	<b>1 136 059</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 405 387</b>	<b>15 048 903</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		8 536 000	8 536 000
Yttre reparationsfond		1 497 619	1 361 179
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 033 619</b>	<b>9 897 179</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 675 537	-1 482 113
Årets resultat		-84 768	-56 983
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 760 305</b>	<b>-1 539 096</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 273 314</b>	<b>8 358 083</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	5 596 316	6 096 316
Övriga skulder		14 300	14 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 610 616</b>	<b>6 110 616</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		98 342	122 126
Skatteskulder		20 864	2 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	402 251	455 642
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>521 457</b>	<b>580 204</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 405 387</b>	<b>15 048 903</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>0</b>	<b>0</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-26 579	-7 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		453 665	450 665
Erhållen ränta		9 712	9 712
Erlagd ränta		-67 220	-58 827
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>369 578</b>	<b>393 910</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-84 455	97 058
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-59 429	-104 426
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>225 694</b>	<b>386 542</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		0	-500
Amortering av fastighetslån		-500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-274 306</b>	<b>386 042</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	14		
Likvida medel vid årets början		1 134 755	748 712
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>860 448</b>	<b>1 134 754</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Brf Råfsan nr 13 är en mindre förening. Föreningen bytte redovisningsprincip för att därigenom skapa möjlighet till aktivering av ombyggnads- och förbättringsarbeten.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	<i>År</i>	<i>Andel av i % bokf värde</i>
Stomme, grund och restpost	100	52,2
Stammar, värme	10	10,0
Stammar, vatten	10	10,0
Fasad	8	3,0
Balkonger	10	1,2
Fönster	45	2,6
Trapphus	3	1,0
Hiss	22	1,4
Bredband	7	1,6
Ventilation	21	1,5
Garage	17	5,0
Markanläggning	20	9,0
Ombyggnad	7	0,5
Tvättstugor, maskiner	7	1,0
		100,0
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Tak		40
Ellås		10

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	627 945	596 269
Hysesintäkter garage och p-platser	373 150	339 200
Hysesintäkter övriga	10 532	10 532
Årsavgifter bostäder	917 124	917 124
Kabel-TV / Internet	57 672	57 672
Hysesbortfall	-13 728	-13 120
Fastighetsskatt	101 865	66 408
Uppvärmning	438 636	438 636
El	0	4 200
Övriga ersättningar och intäkter	1 666	721
Försäkringsersättningar	282 299	0
	<b>2 797 161</b>	<b>2 417 642</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	231 588	110 839
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	88 631	124 731
	<b>320 219</b>	<b>235 570</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetskötsel / städning entreprenad	194 326	200 118
Obligatorisk ventilationskontroll	0	22 631
Besiktning / Serviceavtal	31 935	18 338
Yttre skötsel	4 700	4 500
Fastighetsel	325 793	334 305
Uppvärmning	366 742	423 671
Vatten	45 322	59 403
Sophämtning	41 021	51 180
Fastighetsförsäkring	59 935	65 093
Självrisk/reparation försäkringsskador	468 976	1 293
Kabel-TV / Internet	67 620	81 849
Arvode teknisk förvaltning	113 362	97 319
Extradebiteringar teknisk förvaltning	6 906	12 751
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	172 378	148 848
	<b>1 899 016</b>	<b>1 521 299</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	37 892	8 031
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningsarvode	65 528	64 362
Övriga externa tjänster/kostnader	5 412	12 432
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 732	2 939
	<b>115 564</b>	<b>89 764</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	43 900	52 000
Sociala avgifter	-8 623	14 105
	<b>35 277</b>	<b>66 105</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	13 567 263	13 567 263
Ingående anskaffningsvärden mark	4 287 500	4 287 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 854 763</b>	<b>17 854 763</b>
Ingående avskrivningar	-3 959 509	-3 514 707
Årets avskrivningar	-447 802	-444 802
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 407 311</b>	<b>-3 959 509</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 447 452</b>	<b>13 895 254</b>
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	38 994 000
Taxeringsvärden mark	67 802 000	48 063 000
	<b>111 802 000</b>	<b>87 057 000</b>

### Not 8 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 315	29 315
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 315</b>	<b>29 315</b>
Ingående avskrivningar	-11 726	-5 863
Årets avskrivningar	-5 863	-5 863
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 589</b>	<b>-11 726</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 726</b>	<b>17 589</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	12 413	1 304
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	578 515	1 028 827
	<b>590 928</b>	<b>1 030 131</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 356	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 990	0
	<b>73 346</b>	<b>0</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Swedbank 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank AB	1,660	2022-05-25	2 350 000	2 350 000
Swedbank AB, 3 mån rörlig	0,887	Löpande	1 480 107	1 480 107
Swedbank AB, 3 mån rörlig	0,832	Löpande	1 300 000	1 300 000
Swedbank AB, 3 mån rörlig	1,007	Löpande	466 209	966 209
			<b>5 596 316</b>	<b>6 096 316</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 596 316 kronor.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	7 769 000	7 769 000
	<b>7 769 000</b>	<b>7 769 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	54 000	54 000
Upplupna sociala avgifter	10 980	30 583
Upplupna räntekostnader	2 505	1 824
Förskottsbetalda hyror och avgifter	235 842	264 170
Upplupna uppvärmningskostnader	46 689	67 445
Upplupna elavgifter	27 737	37 620
Upplupna reparationer och underhåll	24 497	0
	<b>402 250</b>	<b>455 642</b>

**Not 14 Likvida medel**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Banktillgodohavanden	281 934	105 928
Avräkning Klientmedel	578 515	1 028 827
	<b>860 449</b>	<b>1 134 755</b>

Stockholm den

Anders Hagander  
Ordförande

Daniel Törner

John Moen

Peter Andersson

Anders Pettersson

Magnus Coinberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Mikael Meyer  
Revisor