

Brf Råck 16
Org nr 769625-0369

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-17 samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning

		Vald till stämman
Magnus Westlander	Ordförande	2021
Pär Wirdfors	Ledamot	2021
Daniel Lundin	Ledamot	2021
Francesco Giangiulio	Ledamot	2021
Stefan Andersson	Ledamot	2021
Maria-Therese Schander	Suppleant	2021
Hanna Widström	Suppleant	2021
Johan Wiksten	Suppleant	2021
Caroline Viebeke	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

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

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

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

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

Föreningsstämman reserverade 5 prisbasbelopp (236 500 kr) exklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

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

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

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tre lokaler uthyres.

Biografen hyrs ut gratis till filmklubben som driver biografen.

Total BOA 13 384 kvm och total LOA 1 338 kvm

Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

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

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

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

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

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

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

Under räkenskapsåret har trettionio bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omläggning av två fastighetslån på 48 miljoner kronor och 24 miljoner kronor, bunden ränta 3 år (0,45 %) respektive 4 år (0,54 %)
- Företaget Besiktningsman.se anlitas för 5-årsbesiktningen av fastigheten
- Kones garantitid gällande hissarna upphörde. Serviceavtal tecknades med Hisspartner AB (som sedan köpts upp av S t Eriks hiss)
- Installation av brytskydd och andra åtgärder genomfördes för att förbättra skalskyddet.
- Överenskommelse med LEDIA om avbetalningsplan för låsbyte p g a borttappad nyckel i samband med installation av LED-belysning
- Inköp av diverse möbler, husgeråd etc till takterassen, samlingslokalen och Råckstudion
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför räkenskapsår 2021-01-01--2021-12-31

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	11 420 401	11 519 481	13 538 080	10 845 752
Resultat efter finansiella poster	kr	1 234 724	-95 994	1 587 784	-1 415
Soliditet	%	73	73	72	71
Likviditet	%	295	222	298	255
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	607	607	660	650
Låneskuld per totala kvm	kr	9 786	9 901	10 296	10 648
Räntekostnader/avgifter	%	22,0	25,1	27,1	28,8
Räntekänslighet	%	17,7	17,9	17,2	18,0
Drift per kvm bostadsrätt	kr	237	265	275	262
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	59	63	65	74
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 323	1 264	1 089	1 055
För nyckeltalsdefinitioner se not 1					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	240 912 000	143 113 000	1 353 560	4 571 424	-95 994
Reservering till yttre fond			470 000	-470 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-729 894	729 894	
Balansering av föregående års resultat				-95 994	95 994
Årets resultat					<u>1 234 724</u>
Belopp vid årets utgång	240 912 000	143 113 000	1 093 666	4 735 324	1 234 724

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 735 324
Årets resultat	1 234 724
	<u>5 970 048</u>

Styrelsen föreslår följande disposition	
Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	1 220 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	4 750 048
	<u>5 970 048</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas	
Resultat enligt resultaträkning	1 234 724
Dispositioner	-1 220 000
	<u>14 724</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 313 666
---	-----------

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	11 420 401	11 519 481
Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)		62 289	1 472 366
Summa rörelseintäkter		11 482 690	12 991 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 431 971	-6 196 417
Periodiskt underhåll	5	0	-729 894
Övriga externa kostnader	6	-650 867	-732 039
Arvoden och personalkostnader	7	-296 483	-305 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 143 228	-3 133 914
Summa rörelsekostnader		-8 522 549	-11 097 792
Rörelseresultat		2 960 141	1 894 055
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	64 880	49 290
Räntekostnader		-1 790 297	-2 039 339
Summa finansiella poster		-1 725 417	-1 990 049
Resultat efter finansiella poster		1 234 724	-95 994
Årets resultat		1 234 724	-95 994
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		1 234 724	-95 994
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	729 894
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 220 000	-470 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		14 724	163 900

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	526 473 584	529 616 812
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>526 473 584</u>	<u>529 616 812</u>
Summa anläggningstillgångar		526 473 584	529 616 812
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		215 899	522
Övriga fordringar	10	633 071	1 317 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 056	138 462
Klientmedel i SHB		9 975 123	6 592 593
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>10 975 149</u>	<u>8 049 302</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	5 997	5 317
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 997</u>	<u>5 317</u>
Summa omsättningstillgångar		10 981 146	8 054 619
Summa tillgångar		537 454 730	537 671 431

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		384 025 000	384 025 000
Fond för yttre underhåll		1 093 666	1 353 560
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>385 118 666</u>	<u>385 378 560</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 735 324	4 571 424
Årets resultat		1 234 724	-95 994
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 970 048</u>	<u>4 475 430</u>
Summa eget kapital		391 088 714	389 853 990
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	96 126 666	144 195 767
Summa långfristiga skulder		96 126 666	144 195 767
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	47 942 434	1 567 600
Leverantörsskulder		311 623	317 410
Skatteskulder		5 274	5 274
Övriga skulder	14	187 425	136 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 792 594	1 594 434
Summa kortfristiga skulder		50 239 350	3 621 674
Summa eget kapital och skulder		537 454 730	537 671 431

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 960 141	1 894 055
Avskrivningar	3 143 228	3 133 914
Erhållen ränta	64 880	49 290
Erlagd ränta	-1 790 297	-2 039 339
	4 377 952	3 037 920
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	456 683	-1 069 813
Ökning/minskning leverantörsskulder	-5 787	-26 633
Ökning/minskning kortfristiga skulder	248 629	31 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 077 477	1 972 670
Investeringsverksamheten		
Justering föregående års investering i materiell tillgång	0	46 570
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	46 570
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 694 267	-5 820 933
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 694 267	-5 820 933
Årets kassaflöde	3 383 210	-3 801 693
Likvida medel vid årets början	6 597 910	10 399 603
Likvida medel vid årets slut	9 981 120	6 597 910

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Avskrivningar

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

Tillämpade avskrivningstider

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal)

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

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

Drift per kvm bostadsrätt beräknas som kostnader för fastighetsskötsel, elavgifter, uppvärmning, vatten och avlopp, renhållning i förhållande till kvadratmeter bostadsrätt bostäder

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Omläggning av ett fastighetslån på 48 miljoner kronor.
- Obligatorisk ventilationskontroll genomföres
- Upprustning av entréhallen på våning -1

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	8 123 304	8 123 304
Hyror lokaler	1 668 422	1 576 952
Vattenavgifter	458 131	585 127
Elavgifter	448 500	530 813
Övriga hyresintäkter (hyra yta teleutrustning)	85 568	83 661
Övriga hyrestillägg	530 184	530 184
Övriga intäkter - Hyra gemensamma utrymmen	13 350	17 000
Övriga intäkter - Avgift andrahandsupplåtelser	102 064	67 944
Övriga intäkter - Namnädring/Faktureringsavgift	150	188
Övriga intäkter - Nyckeltaggar	2 750	4 000
Övriga intäkter - Okänd inbetalning	170	309
Brutto	11 432 593	11 519 481
Hyresförluster vakanser lokaler	-12 192	0
Summa nettoomsättning	11 420 401	11 519 481

Övriga hyrestillägg; 114 384 kr (114 384 kr) avser fastighetsskatt lokal, 415 800 kr (415 800 kr) avser avgift bredband

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	510 829	499 068
Reparationer, löpande underhåll	502 709	1 789 347
Elavgifter	1 063 426	1 372 095
Uppvärmning	874 985	928 016
Vatten och avlopp	235 667	266 518
Renhållning	483 730	479 160
Försäkringar	95 122	94 745
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	34 903
Kabel-TV/Internet	404 796	447 854
Övriga fastighetskostnader	110 607	134 612
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	150 100	150 100
Summa driftskostnader	4 431 971	6 196 417

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Armaturer med LED-belysning	0	729 894
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>729 894</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	258	0
Förbrukningsinventarier	19 691	148 616
Kontorsmaterial	5 993	3 424
Kommunikation	8 002	13 455
Porto	1 284	722
Förlust hyresfordringar	0	2 372
Revision	9 900	78 750
Föreningsmöten	15 725	29 797
Ekonomisk och administrativ förvaltning	217 021	217 050
Övriga förvaltningskostnader	4 684	8 400
Konsultarvoden	232 750	101 255
Övriga externa tjänster	125 319	118 158
Medlems- och föreningsavgifter	10 240	10 040
Summa övriga externa kostnader	<u>650 867</u>	<u>732 039</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	225 600	232 483
Sociala kostnader	70 883	73 045
Summa arvoden, personalkostnader	<u>296 483</u>	<u>305 528</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	63 742	48 769
Övriga ränteintäkter	1 138	521
Summa finansiella intäkter	<u>64 880</u>	<u>49 290</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	375 068 218	375 114 788
Inköp/Aktiveringar (Gruppanslutning bredband)	0	-46 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 068 218	375 068 218
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 820 406	-9 686 492
Årets avskrivningar	-3 143 228	-3 133 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 963 634	-12 820 406
Utgående planenligt värde	<u>359 104 584</u>	<u>362 247 812</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 369 000	167 369 000
Utgående planenligt värde	167 369 000	167 369 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>526 473 584</u>	<u>529 616 812</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	213 800 000	213 800 000
Taxeringsvärde mark	83 210 000	83 210 000
	297 010 000	297 010 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande.		
Bostäder	282 000 000	282 000 000
Lokaler	15 010 000	15 010 000
	297 010 000	297 010 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	359	215
Övriga fordringar - Bokning gemensammautrymmen	8 600	8 000
Övriga fordringar - Nyckltaggar	0	1 500
Övriga fordringar - Debitering EL (aug-dec 2020)	214 754	237 069
Övriga fordringar - Debitering VV (aug-dec 2020)	156 576	179 162
Övriga fordringar - Debitering KV (aug-dec 2020)	55 921	63 424
Övriga fordringar - Fond GA 6 Sopsug	196 861	112 583
Övriga fordringar - Vidarefakturerering Ledia	0	128 072
Övriga fordringar - Försäkringsersättning	0	587 640
Övriga fordringar - MBF	0	60
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>633 071</u>	<u>1 317 725</u>

Övriga fordringar - Vidarefakturerering Ledia; Denna fordran ligger numer under Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar i balansräkningen.

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
SEB företagskonto	5 997	5 317
Summa Kassa och Bank	<u>5 997</u>	<u>5 317</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	0,54	2024-03-27	24 000 000
SE-Banken Bolån	1,34	2023-03-28	24 126 666
Nordea hypotek	0,45	2023-03-30	48 000 000
SE-Banken Bolån	2,17	2021-03-28	47 942 434
Summa skulder till kreditinstitut			144 069 100
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 567 600
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-46 374 834
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			96 126 666
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			136 231 100

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	156 760 000	156 760 000
Summa ställda säkerheter	<u>156 760 000</u>	<u>156 760 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	101 280	50 228
Övriga kortfristiga skulder (förutbetalad hyra yta teleutrustning)	85 805	85 568
Övriga kortfristiga skulder	340	0
Skulder till MBF	0	1 160
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>187 425</u>	<u>136 956</u>

Stockholm ____ - ____ - ____

Magnus Westlander
Ordförande

Pär Wirdfors
Ledamot

Daniel Lundin
Ledamot

Francesco Giangiulio
Ledamot

Stefan Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ernst & Young AB

Christian Borg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PÄR WIRDFORS

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2021-04-27 18:25:07Z



DANIEL LUNDIN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19870209xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2021-04-28 07:38:17Z



Francesco Ingemar Erik Giangiulio

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19870707xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2021-04-28 11:13:42Z



Magnus Westlander

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19590401xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2021-04-28 18:57:16Z



Stefan Andersson

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19810319xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2021-04-28 19:56:52Z



ULF CHRISTIAN BORG

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19810604xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2021-05-04 22:50:15Z



Penneo dokumentnyckel: TTYSD-PNPKZ EAFZX V1MYC-4CEFC-ADT4H

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator som finns på <https://penneo.com/validate>.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råck16, org nr 769625 0369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råck16 för år 2020 (räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31)

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. För K2 företag ska skrivningen lyda: "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten".

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Råck16 för år 2020 (räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Christian Borg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ULF CHRISTIAN BORG

Auktoriserad revisor

Serienummer 19810604xxxx

IP 87 96.xxx.xxx

2021 05 04 22 53 03"



Penneo dokumentnyckel AGCYD-JYBN XIXGU-6N48H-HP3IV-LJQ0Y

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>.