



MBF

MÅLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Råck 16

2018

ÅRSMÖTE

Bostadsrättsföreningen RÅCK 16

Tid: Torsdagen den 23 maj 2019, kl. 18:00

Lokal: Scandic Alvik, Gustavslundsv. 153, Bromma

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandes val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisionsbolag.
16. Ev. val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Råck 16
Org nr 769625-0369

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 2018-05-24 samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Marcus Ahlgren	Ordförande	2019
Nicole Andersson	Ledamot	2019
Magnus Westlander	Ledamot	2019
Pär Widfors	Ledamot	2019
Patrik Öhman	Ledamot	2019
Francesco Giangiulio	Suppleant	2019
Maria-Therese Schander	Suppleant	2019
Hanna Widström	Suppleant	2019
Christoffer Anckers	Suppleant	2019 (avgått)

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Före ordinarie stämma hölls en extra stämma 2018-02-19 i avseende att välja ny styrelse varpå ett konstituerande sammanträde hölls.

Därtill har föreningen haft en extrastämma 2018-12-05 i avseende att besluta om individuell vattendebitering samt om inköp och installation av vattenbesparande munstycken.

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.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Girish Sharna och Malin Rydelius.

Föreningsstämman reserverade 5 prisbasbelopp (227 500 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. Två lokaler uthyres, en står vakant.

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 trettioåtta 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 Cupola Stockholm AB som sköter SBA i hela fastigheten, 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

- Styrelsen har krävt högre ersättning för det servitut som ger Brf Råckringen rätt att utnyttja förråden på plan -2. Efter en uppgörelse med Peab har föreningen erhållit ytterligare 1 215 000 kr som en engångsersättning. I uppgörelsen ingår att Peab åtar sig att även finansiera en förstärkning av säkerheten i fastigheten, bl a genom installation av "taggläsare" i hissarna
- Feldebiteringar har medfört att föreningen betalat för mycket för vattenförbrukningen. Stockholm Vatten har därför återbetalat 300 000 kr till föreningen.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och framkomna brister i frånluften åtgärdats. OVK:n har dock underkänts eftersom problem med tilluften i fyra lägenheter inte kunnat åtgärdas.
- Extrastämman den 5 december röstade för att införa individuell debitering av vattenförbrukning samt inköp av vattenbesparande munstycken (se Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut)
- Föreningen har driftsatt det nya kollektivavtalet med 1000/1000 Mbit/s Internet och nöjeskanaler via IP-TV till alla lägenheter med Bredband2 och Sappa. Avtalet sträcker sig under en 5-årsperiod fram till mars 2023 och kostar enskild lägenhet 150 kr per månad. IP-telefoni är tillgängligt och debiteras individuellt.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en avgiftssänkning på 8 % inför år 2019. Fr.o.m. 1 januari 2019 debiteras vatten efter förbrukning enligt beslut på stämma 2018-12-05.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	13 552 038	10 845 752	13 033 518	-
Resultat efter finansiella poster	kr	1 587 784	-1 415	4 338 616	-
Soliditet	%	72	71	71	71
Likviditet	%	298	255	357	12
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	660	650	650	-
Låneskuld per totala kvm	kr	10 296	10 648	10 648	626
Räntekostnader/avgifter	%	27,1	28,8	26,5	-
Räntekänslighet	%	17,2	18,0	21,3	-
Drift per kvm *	kr	273	262	194	-
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	65	74	65	-
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 658	1 433	1 430	-
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

* I Drift ingår kostnader för fastighetsskötsel, elavgifter, uppvärmning, vatten och avlopp, renhållning.

PEAB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2016-02-29.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	240 912 000	143 113 000	442 560	3 896 056	-1 415
Reservering till yttre fond			451 000	-451 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-1 415	1 415
Årets resultat					<u>1 587 784</u>
Belopp vid årets utgång	240 912 000	143 113 000	893 560	3 443 640	1 587 784

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 443 640
Årets resultat	1 587 784
	5 031 424

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	460 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	4 571 424
	5 031 424

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	1 587 784
Dispositioner	-460 000

Årets resultat efter dispositioner	1 127 784
------------------------------------	-----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 353 560
---	-----------

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	13 552 038	10 845 752
Summa rörelseintäkter		13 552 038	10 845 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 350 828	-4 417 488
Övriga externa kostnader	5	-831 809	-554 987
Arvoden och personalkostnader	6	-294 263	-292 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 152 542	-3 134 996
Summa rörelsekostnader		-9 629 442	-8 399 637
Rörelseresultat		3 922 596	2 446 115
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	57 918	60 422
Räntekostnader		-2 392 730	-2 507 952
Summa finansiella poster		-2 334 812	-2 447 530
Resultat efter finansiella poster		1 587 784	-1 415
Årets resultat		1 587 784	-1 415
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		1 587 784	-1 415
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-460 000	-451 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		1 127 784	-452 415

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	532 797 296	537 298 550
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>532 797 296</u>	<u>537 298 550</u>
Summa anläggningstillgångar		532 797 296	537 298 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		50 817	287 385
Övriga fordringar	9	233 230	295 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 849	30 702
Klientmedel i SHB		10 397 296	12 253 396
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>10 784 192</u>	<u>12 866 558</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	2 307	18 043
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 307</u>	<u>18 043</u>
Summa omsättningstillgångar		10 786 499	12 884 601
Summa tillgångar		543 583 795	550 183 151

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		384 025 000	384 025 000
Fond för yttre underhåll		893 560	442 560
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>384 918 560</u>	<u>384 467 560</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 443 640	3 896 056
Årets resultat		1 587 784	-1 415
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 031 424</u>	<u>3 894 641</u>
Summa eget kapital		389 949 984	388 362 201
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	145 763 367	156 760 000
Summa långfristiga skulder		145 763 367	156 760 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 820 933	0
Leverantörsskulder		344 043	459 489
Skatteskulder		5 652	17 444
Övriga skulder	13	222 435	2 995 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 477 381	1 588 359
Summa kortfristiga skulder		7 870 444	5 060 950
Summa eget kapital och skulder		543 583 795	550 183 151

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 922 596	2 446 115
Avskrivningar	3 152 542	3 134 996
Erhållen ränta	57 918	60 422
Erlagd ränta	-2 392 730	-2 507 952
	4 740 326	3 133 581
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	226 266	-234 373
Ökning/minskning leverantörsskulder	-3 011 439	3 234 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 955 152	6 134 176
Investeringsverksamheten		
Investering i materiell tillgång	-151 288	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar (inv. moms)	1 500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 348 712	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-5 175 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 175 700	0
Årets kassaflöde	-1 871 836	6 134 176
Likvida medel vid årets början	12 271 439	6 137 263
Likvida medel vid årets slut	10 399 603	12 271 439

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.

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

Drift per kvadratmeter inkluderar el, värme, vatten, renhållning, f-skötsel.

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

Amorterings- och underhållsutrymme visar om föreningens totala intäkter är tillräckligt stora för att klara framtida underhåll; hur mycket föreningen kan amortera, underhålla och investera, av de totala intäkterna efter att resultatet justerats med avskrivningar och underhåll.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen har beslutat amortera sex miljoner kronor på föreningens lån.
- Individuell debitering av vatten införs. Det innebär att den fasta delen av månadsavgiften sänks med 8 % och att kostnaden för den faktiska vattenförbrukningen i lägenheten läggs på avgiften. Dessutom köper styrelsen in vattenbesparande munstycken.
- Styrelsen förhandlar med en hyresgäst till direktionsvåningen på plan 15. Om förhandlingarna går i lås innebär det en inkomstförstärkning med ca 240 000 kr/år.
- Lysrören i korridorerna ska ersättas av LED-belysning. Styrelsen bedömer att minskade kostnader för el och underhåll gör investeringen lönsam på relativt kort tid.
- En underhållsplan tas fram.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	8 830 344	8 699 916
Hyror lokaler	1 341 947	1 296 378
Övriga hyresintäkter (hyra yta teleutrustning)	81 804	80 976
Övriga hyrestillägg *	875 856	620 609
Övriga intäkter - Hyra gemensamma utrymmen	63 000	55 750
Övriga intäkter - Avgift andrahandsupplåtelser	80 409	38 079
Övriga intäkter - Faktureringsavgift	50	0
Övriga intäkter - Nyckeltaggar	1 750	0
Övriga intäkter - Servitut	1 187 500	0
Övriga intäkter - Försäkringsersättning	13 958	0
Återförda reserveringar **	1 075 419	54 044
Brutto	13 552 037	10 845 752
Summa nettoomsättning	13 552 037	10 845 752

* 114 660 kr (115 110 kr) avser fastighetsskatt lokal, 449 346 kr (505 499 kr) avser eldebitering, 311 850 kr (0 kr) avser avgift bredband.

** 329 819 kr avser återbetalning av vattenkostnader för tidigare år (2015-2017), 745 600 kr avser hyresreglering för lokal från PEAB.

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	552 917	522 749
Reparationer, löpande underhåll	656 977	482 762
Elavgifter	1 475 611	1 303 540
Uppvärmning	957 113	1 088 216
Vatten och avlopp *	266 107	453 187
Renhållning	434 421	141 972
Försäkringar	89 906	82 356
Avgift till gemensamhetsanläggning	30 000	30 000
Kabel-TV/Internet	286 847	90 650
Övriga fastighetskostnader	299 989	71 587
Fastighetsavgift/fastighetsskatt **	300 940	150 470
Summa driftskostnader	5 350 828	4 417 489

* Under 2018 har föreningen fått återbetalda avgifter/kostnader för vatten, eftersom att föreningen tidigare debiterats för högt. Kostnade år 2018 speglar faktiska kostnader för perioden. Se not 3; Återförda reserveringar - återbetalning av vattenkostnader.

** 150 470 kr utgör fastighetsskatt lokaler avseende år 2016, som då ej bokfördes. Därmed utgör resterande 150 470 kr fastighetsskatt lokaler avseende år 2018.

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	26 767	36 331
Kontorsmaterial	6 032	3 784
Kommunikation	10 083	13 004
Porto	741	702
Indrivning	6 305	2 851
Förlust hyresfordringar	500	0
Revision *	70 350	18 239
Föreningsmöten	22 747	49 646
Ekonomisk och administrativ förvaltning	213 656	207 655
Övriga förvaltningskostnader	20 677	5 237
Konsultarvoden	319 739	133 289
Övriga externa tjänster	124 372	83 129
Medlems- och föreningsavgifter	9 840	0
Övriga externa kostnader	0	1 120
Summa övriga externa kostnader	831 809	554 987

* 25 511 kr avser revisionskostnad för 2017.

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	225 298	224 000
Sociala kostnader	68 913	67 461
Kostnadsersättning	52	705
Summa arvoden, personalkostnader	294 263	292 166

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	57 000	59 433
Övriga ränteintäkter	918	989
Summa finansiella intäkter	57 918	60 422

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	376 463 500	376 463 500
Inköp/Aktiveringar (Gruppanslutning bredband)	151 288	0
Omklassificering - investeringsmoms	-1 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 114 788	376 463 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 533 950	-3 398 954
Årets avskrivningar	-3 152 542	-3 134 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 686 492	-6 533 950
Utgående planenligt värde	<u>365 428 296</u>	<u>369 929 550</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>532 797 296</u>	<u>537 298 550</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	207 800 000	207 800 000
Taxeringsvärde mark	68 247 000	68 247 000
	276 047 000	276 047 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	261 000 000	261 000 000
Lokaler	15 047 000	15 047 000
	276 047 000	276 047 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	215	86 985
Övriga fordringar *	233 015	208 090
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>233 230</u>	<u>295 075</u>

* Bokningar av gemensamma utrymmen 2018, 18 500 kr (23 000 kr), som debiterats medlemmar 2019, nyckeltaggar 2018, 1 750 kr (0 kr) som debiterats medlemmar 2019, eldebitering, 193 069 kr (185 090 kr), augusti-december 2018 som debiterats medlemmar 2019, efterdebitering index hyra lokal 19 164 kr (0 kr) samt saldo på google-konto 532 kr (0 kr).

Not 10 Kassa och Bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
SEB företagskonto	2 307	18 043
Summa Kassa och Bank	<u>2 307</u>	<u>18 043</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	0,52	2020-03-28	24 126 667
SE-Banken Bolån	1,34	2023-03-28	24 126 666
SE-Banken Bolån	1,51	2019-03-28	52 253 333
SE-Banken Bolån	2,17	2021-03-28	51 077 634
Summa:			151 584 300
Avgår kortfristig del			-5 820 933
Summa skulder till kreditinstitut			145 763 367
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			139 492 967

Den kortfristiga delen utgörs dels av löpande amortering enligt lånevillkor på 1 567 600 kr, dels av en extraamortering på 4 253 333 kr som utfördes 2019-03-28.

Den skuld som förfaller senare än 5 år är endast beräknad med den löpande amorteringen enligt lånevillkoren.

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

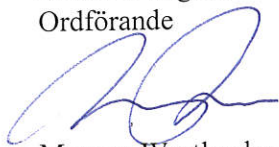
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	156 760 000	156 760 000
Summa ställda säkerheter	<u>156 760 000</u>	<u>156 760 000</u>

Not 13 Övriga skulder

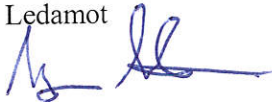
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Moms	65 613	70 230
Personalens källskatt (2017; avseende år 2016)	34 122	26 700
Sociala avgifter (2017; avseende år 2016)	35 739	26 276
Skuld entreprenörer (investeringsmoms)	0	2 715 843
Övriga kortfristiga skulder (förutbetalad hyra yta teleutrustning)	83 661	81 804
Skulder till MBF	3 300	2 140
Deponerade medel (deposition lokal)	0	72 665
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>222 435</u>	<u>2 995 658</u>

Stockholm 2019-04-21

Marcus Ahlgren
Ordförande



Magnus Westlander
Ledamot



Patrik Öhman
Ledamot



Nicole Andersson
Ledamot

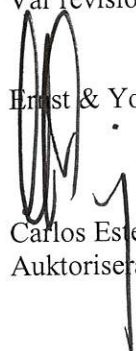


Pär Widfors
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03

Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Råck16, org.nr 769625-0369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råck16 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisorssed 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. 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 Brf Råck16 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisorssed 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 betryggande 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 3 maj 2019
Ernst & Young AB

Carlos Estrelling
Auktoriserad revisor