



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Råbocken 6



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Råbocken 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

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

Föreningen är medlem i Kvarteret Råbocken Samfällighetsföreningen Örebro. Föreningens andel är 9,6 procent. Samfälligheten förvaltar kretsloppshus.

Styrelsen

Richard Dahlgren	Vice ordförande
Åsa Linnea Hartman	Ledamot
Alfred Harald Sandell	Ledamot
Anna Ågren	Ledamot

Kristina Lind	Suppleant
Ellen Malm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niclas Sandvall	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
-----------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Angelina Gustafsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-02. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Råbocken 6	2012	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

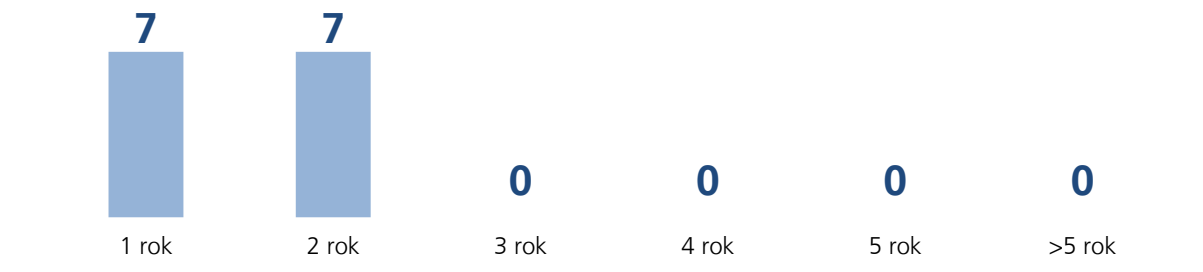
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 733 m², varav 733 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Källarutrymmen med förråd

Pannrum/verkstad

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av dörrar mot innergården	2020
Planerat underhåll	År
Takmålning	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomiskförvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

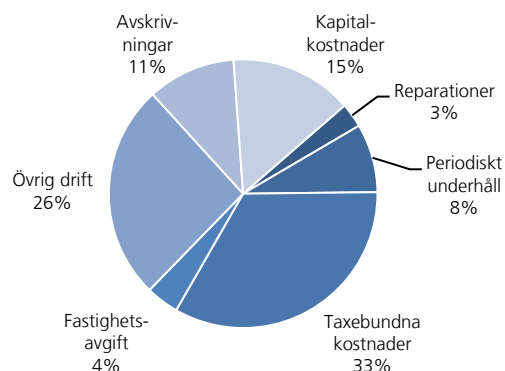
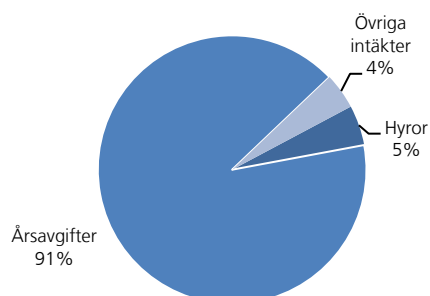
Föreningens ekonomi

Planerar att höja årsavgifterna till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	452 624	487 829
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	508 261	504 613
Finansiella intäkter	19	4
Ökning av långfristiga skulder	0	425 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 569
	508 280	954 186
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	370 866	899 857
Finansiella kostnader	73 317	72 684
Ökning av kortfristiga fordringar	1 700	16 850
Minskning av långfristiga skulder	50 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	9 371	0
	505 254	989 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	455 650	452 624
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 026	-35 205

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	630	630	630	630
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 662	6 730	6 150	6 150
Elkostnad/m ² totalyta	47	48	34	33
Värmekostnad/m ² totalyta	126	135	118	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	41	34	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	99	86	86
Soliditet (%)	66	66	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11	-521	34	42
Nettoomsättning (tkr)	506	505	505	505

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 733 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 088 177	0	0	10 088 177
Fond för yttre underhåll	20 000	20 000	-109 225	109 225
S:a bundet eget kapital	10 108 177	20 000	-109 225	10 197 402
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-405 956	-20 000	-411 451	25 495
Årets resultat	11 346	11 346	520 676	-520 676
S:a ansamlad förlust	-394 610	-8 654	109 225	-495 181
S:a eget kapital	9 713 567	11 346	0	9 702 221

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	11 346
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-385 957
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-20 000
summa balanserat resultat	-394 611

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	40 780
att i ny räkning överförs	-353 831

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	506 412	504 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 849	0
Summa rörelseintäkter		508 261	504 613
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-322 982	-834 915
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 884	-64 942
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-52 752	-52 752
Summa rörelsekostnader		-423 617	-952 609
RÖRELSERESULTAT		84 644	-447 996
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 317	-72 684
Summa finansiella poster		-73 298	-72 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		11 346	-520 676
ÅRETS RESULTAT		11 346	-520 676

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7, 11	14 232 970	14 285 722
Summa materiella anläggningstillgångar	14 232 970	14 285 722
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 232 970	14 285 722
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	454 650	437 818
Summa kortfristiga fordringar	454 650	437 818
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	21 850	33 955
Summa kassa och bank	21 850	33 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	476 499	471 773
SUMMA TILLGÅNGAR	14 709 470	14 757 495

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 088 177	10 088 177
Fond för yttre underhåll	Not 9	20 000	109 225
Summa bundet eget kapital		10 108 177	10 197 402
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-405 956	25 495
Årets resultat		11 346	-520 676
Summa fritt eget kapital		-394 610	-495 181
SUMMA EGET KAPITAL		9 713 567	9 702 221
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 833 000	4 883 000
Summa långfristiga skulder		4 833 000	4 883 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	50 000	50 000
Leverantörsskulder		21 966	29 768
Skatteskulder		39 284	37 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	51 653	54 510
Summa kortfristiga skulder		162 903	172 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 709 470	14 757 495

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	461 681	461 681
Hyror parkering	24 600	22 800
Kabel-TV intäkter	20 160	20 160
Öresutjämning	-29	-28
	506 412	504 613

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 849	0
	1 849	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	26 814
	Snöröjning/sandning	7 284	23 108
	Städning entreprenad	16 836	16 476
	Gård	1 089	3 425
	Serviceavtal	1 888	0
	Förbrukningsmateriel	1 536	160
	Fordon	2 849	587
		31 482	70 570
	Reparationer		
	Lås	668	0
	VVS	13 750	5 337
	Tak	0	7 873
	Mark/gård/utemiljö	0	15 875
		14 418	29 085
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	40 780	0
	Fönster	0	477 406
		40 780	477 406
	Taxebundna kostnader		
	El	34 472	35 205
	Värme	91 992	99 046
	Vatten	40 200	30 411
		166 664	164 663
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 606	12 542
	Samfällighetsavgift	18 090	42 990
	Kabel-TV	13 452	17 723
	Bredband	4 484	0
		49 632	73 255
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 006	19 936
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	322 982	834 915

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Hyresförluster	0	2 252
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 500
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	777	841
	Förvaltningsarvode	31 684	31 208
	Administration	1 410	11 935
	Konsultarvode	0	5 375
		47 884	64 942

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	52 752	52 752
		52 752	52 752

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 630 295	14 630 295
	Utgående anskaffningsvärde	14 630 295	14 630 295
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-344 573	-291 822
	Årets avskrivningar enligt plan	-52 752	-52 752
	Utgående avskrivning enligt plan	-397 325	-344 573
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 232 970	14 285 722
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 079 958	4 079 958
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark	4 763 000	4 763 000
		12 163 000	12 163 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 163 000	12 163 000
		12 163 000	12 163 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	19 700	19 149
	Klientmedel hos SBC	433 801	418 669
	Fordringar kreditfakturor	1 149	0
		454 650	437 818

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	109 225	89 225
	Reservering enligt stadgar	20 000	20 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-109 225	0
	Vid årets slut	20 000	109 225

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	2,340 %	400 000	450 000	2029-02-28
Länsförsäkringar	1,400 %	4 483 000	4 483 000	2029-01-31
Summa skulder till kreditinstitut		4 883 000	4 933 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000	
		4 833 000	4 883 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 633 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 010 000	5 010 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifter och hyror	51 653	45 635
Snöröjning/sandning	0	8 875
	51 653	54 510

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar takmålning under 2022, enligt underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den / 2021

Richard Dahlgren
Vice ordförande

Åsa Linnea Hartman
Ledamot

Alfred Harald Sandell
Ledamot

Anna Ågren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Niclas Sandvall
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

DAHLGREN RICHARD

322948be-7606-4334-8680-ee7ad4bf3bda - 2021-05-19 11:26:53 UTC +03:00
BankID - 6795b1af-8113-4b6e-9ba5-4c4a1ff65c4c - SE

SANDELL ALFRED

b72cfb0d-d307-4f8d-bfc7-596573d599a0 - 2021-05-19 12:42:27 UTC +03:00
BankID - c86bd582-f385-4bb0-90a9-115a4c21d946 - SE

WILHELMSSON ÅGREN ANNA

4bde217b-0a5e-43fa-82f8-2c5ca186bdbc - 2021-05-19 13:13:24 UTC +03:00
BankID - d9c69662-1b3c-4158-9362-ce3de317ebf2 - SE

HARTMAN LINNEA

9d7ce2c1-78c7-4047-ad8b-6ab79216e413 - 2021-05-19 13:52:14 UTC +03:00
BankID - 00402d60-2d16-4ff3-9950-aeda8b19d25a - SE

SANDVALL NICLAS

d6ad1bd8-8096-4549-b29b-2fec3d053f24 - 2021-05-19 14:24:54 UTC +03:00
BankID - c633b7ff-fba2-4294-8eec-263343306052 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Råbocken 6
Org.nr. 769625-6556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råbocken 6 för år 2020.

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 2020 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Råbocken 6 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, medelförvaltningen 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Örebro den / 2021

Niclas Sandvall

Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

SANDVALL NICLAS

a3f82e9c-801e-4a3b-ad66-28bd4b98be70 - 2021-05-19 14:24:54 UTC +03:00

BankID - c633b7ff-fba2-4294-8eec-263343306052 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	461 000	461 681	461 000
Hyror parkering	20 000	24 600	22 000
Kabel-TV intäkter	20 000	20 160	20 000
Öresutjämning	0	-29	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 849	0
	501 000	508 261	503 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	0	0
Snöröjning/sandning	-21 000	-7 284	-20 000
Städning entreprenad	-18 000	-16 836	-17 000
Gård	-2 000	-1 089	0
Serviceavtal	0	-1 888	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 536	-1 000
Fordon	0	-2 849	0
	-56 000	-31 482	-38 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-50 000
Lås	0	-668	0
VVS	0	-13 750	0
	-10 000	-14 418	-50 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-40 780	0
	0	-40 780	0
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-34 472	-27 000
Värme	-104 000	-91 992	-90 000
Vatten	-31 000	-40 200	-26 000
	-172 000	-166 664	-143 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-14 000	-13 606	-13 000
Samfällighetsavgift	-25 000	-18 090	-22 000
Kabel-TV	-19 000	-13 452	-18 000
Bredband	0	-4 484	0
	-58 000	-49 632	-53 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-20 000	-20 006	-19 290
	-20 000	-20 006	-19 290
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 125	0
Föreningskostnader	-1 000	-438	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-777	0
Förvaltningsarvode	-33 000	-31 684	-25 000
Administration	-7 000	-1 410	-2 000
	-56 000	-47 884	-27 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-53 000	-52 752	-53 000
	-53 000	-52 752	-53 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-425 000	-423 617	-383 290
RÖRELSERESULTAT	76 000	84 644	119 710
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Låneräntor	-73 000	-73 148	-73 000
Räntekostnader skattekonto	0	-9	0
Övriga räntekostnader	0	-160	0
	-73 000	-73 298	-73 000
RESULTAT	3 000	11 346	46 710

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se