

# Årsredovisning 2019

**BRF RÅSTASJÖN**  
715200-1348

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

**Innehåll:**

|                        | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 6    |
| Balansräkning          | 7    |
| Kassaflödesanalys      | 9    |
| Noter                  | 10   |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1957-11-01.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tärnan 1 på adressen Sjövägen 2 i Solna.

#### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Per Israelsson      | Ordförande      |
| Håkan Eriksson      | Vice ordförande |
| Mathias Hedlund     | Sekreterare     |
| Helena Bäckström    | Ekonomiansvarig |
| Ann-Katrin Åkerblad | Suppleant       |
| Ninos Orahim        | Suppleant       |

#### Valberedning

Patrik Thelin och Daniel Petri.

#### Firmateckning

Firman tecknas av de ordinarie ledamöterna i styrelsen, två i förening.

#### Revisorer

Margareta Kleberg    Revisor    BDO

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

|      |                                                                                                                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006 | Stambyte, byte av elledningar, renovering av badrum, tvättstuga och torkrum, målning av trapphus, entré och källare, byte av belysning i trappa och entré; 10 mkr. |
| 2008 | Renovering och reparation av hissar; 350 kkr.                                                                                                                      |
| 2009 | Renovering av tak; 142 kkr. Markarbeten; 50 kkr.                                                                                                                   |
| 2010 | Markarbete vid dagvattenavloppet på parkeringen; 44 kkr. Vattenlacka 20 kkr.                                                                                       |
| 2011 | Dränering av husets södra sida; 346 kkr. Tätning av balkongtak plan nio; 22 kkr.                                                                                   |
| 2012 | Installation av nytt fläktsystem samt nya elcentraler (på vinden); 200 kkr.                                                                                        |
| 2013 | Installerat nya termostater till alla radiatorer i huset; 350 kkr. byte av skyddsdörr på stora hissen; 45 kkr.                                                     |

- 2014 Spolning av stammar; 45 kkr. Vattenskada i lgh samt dagis; 55 kkr. Reparation av hiss; 100 kkr.
- 2015 Lagnings av avloppsrör på parkering; 70 kkr. Byte av tak; 700 kkr. Skadegörelse; 20 kkr. Lagnings av rör i källaren inklusive sanering av asbets 30 kkr.
- 2016 OVK genomförd; 40 kkr. Besiktningar av balkongerna samt påbörjat arbete för framtagande av ritningsförslag till nya balkonger 40 kkr. Byte till LED-belysning; 50 kkr.
- 2017 Installation och driftsättning av Bergvärme + FTX; 5500 kkr. Nytt maskineri samt elinstallation till stora hissen; 400 kkr.
- 2018 Nytt maskineri samt elinstallation till lilla hissen; 350 kkr. Asfaltering för att få avrinning mot brunn på parkering; 32 kkr. Ommålning av parkeringslinjer; 9 kkr. Injustering av värmestammar och radiatorkretsar; 112 kkr. Energideklaration; 10 kkr. Ihopslagning av elabonnemang; 15 kkr.
- 2019 Bygglövsritning, bygglövsansökan mm balkongerna; 65 kkr. Brandskyddsarbete; 30 kkr. Skyddsrumarbete; 40 kkr. Påbörjat byte av de äldsta motorvärmarna till laddstolpar.

#### Planerade underhåll

2020 Balkongrenovering

#### Avtal med leverantörer

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Ekonomisk förvaltning                | Nabo                |
| Trädgårdsskötsel och snöröjning mark | Tingvalla Mark AB   |
| Snöröjning yttertak                  | JW Plåt AB          |
| Städservice                          | Melme S. Service    |
| TV                                   | Com Hem AB          |
| Bredband                             | Bredband2 AB        |
| Bevakning av parkeringsplatserna     | Estate Parkering AB |

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Arvode till styrelsen har utgått med 1,0 prisbasbelopp.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Information till medlemmarna har meddelats via anslag på anslagstavlan i entrén, hemsidan (rastasjon.bostadsrattarna.se), utdelning i medlemmarnas brevlådor samt via mejlutskick.

Under året har vi genomfört en cykelinventering för att förbättra utrymmet i cykelställ och cykelrum. Vi har även haft en stor brandskyddsgenomgång av hela fastigheten. Efter en skyddsrumskontroll 2018 har vi under 2019 åtgärdat de saker som vi fått föreläggande på att åtgärda. Precis i slutet av året påbörjades arbetet med att byta ut våra äldsta motorvärmare till laddstolpar.

Vi fick under året avslag på vår bygglövsansökan gällande nya balkonger. Efter diverse utredningar står det nu klart att vårt hus är grönlisat och har högt kulturhistoriskt värde, vilket innebär att inga större förändringar (som att ta bort ett sidostycke på balkongerna) får göras. Styrelsen håller på att ta in offerter på att enbart renovera befintliga balkonger istället.

✓

df

fi

del

78

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har styrelsen fortsatt arbeta med att sänka föreningens kostnader och stärka ekonomin. Samtliga lån hade under året bundna räntesatser med mellan 0,98-1,19%. Vi ökade i slutet av 2018 vår årliga amortering på befintliga lån från 300 kkr till 500 kkr, vilket har fått full effekt under året.

### Förändringar i avtal

Vi har tecknat ett nytt avtal med Bredband2 för internetanslutning (1 Gbit/s) till alla bostadsrätter. Nytt digitalt bokningssystem till tvättstugan, bersån och gymmet har införskaffats.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

|                                       | 2019       | 2018       | 2017       | 2016       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 2 475 847  | 2 443 148  | 2 451 198  | 2 458 000  |
| Resultat efter fin. poster            | 302 766    | 106 939    | 373 603    | 303 000    |
| Soliditet, %                          | 3          | 1          | 1          | -1         |
| Taxeringsvärde                        | 75 589 000 | 54 403 000 | 54 403 000 | 54 403 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 3 105      | 3 106      | 3 106      | 3 106      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 749        | 749        | 749        | 749        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 7 288      | 7 451      | 7 544      | 5 508      |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2018-12-31     | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2019-12-31     |
|-----------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| Insatser              | 305 075        | -                             | -                        | 305 075        |
| Fond, yttre underhåll | 1 155 739      | -                             | -155 344                 | 1 000 395      |
| Balanserat resultat   | -1 271 251     | 106 939                       | 155 344                  | -1 008 968     |
| Årets resultat        | 106 939        | -106 939                      | 302 766                  | 302 766        |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>296 502</b> | <b>0</b>                      | <b>302 766</b>           | <b>599 268</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -1 008 968      |
| Årets resultat      | <u>302 766</u>  |
| Totalt              | <u>-706 202</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 226 767         |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -48 938         |
| Balanseras i ny räkning              | <u>-884 031</u> |
|                                      | <u>-706 202</u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

X

Handwritten signatures and initials in blue ink.

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 2 475 847                  | 2 443 078                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 1                          | 70                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 475 848</b>           | <b>2 443 148</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -1 009 034                 | -1 284 429                 |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -203 070                   | -227 040                   |
| Personalkostnader                                 | 9   | -120 697                   | -58 625                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -540 291                   | -540 291                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 873 092</b>          | <b>-2 110 385</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>602 756</b>             | <b>332 764</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -299 990                   | -225 825                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-299 990</b>            | <b>-225 825</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>302 766</b>             | <b>106 939</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>302 766</b>             | <b>106 939</b>             |

X

Handwritten signatures and initials in blue ink.

## Balansräkning

|                                               | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11  | 15 449 290        | 15 783 462        |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 5 407 441         | 5 613 560         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>20 856 731</b> | <b>21 397 022</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>20 856 731</b> | <b>21 397 022</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 3 801             | 0                 |
| Övriga fordringar                             | 13  | 40 633            | 42 508            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 74 135            | 53 319            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>118 569</b>    | <b>95 827</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 2 853 955         | 2 478 740         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 853 955</b>  | <b>2 478 740</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>2 972 523</b>  | <b>2 574 567</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>23 829 254</b> | <b>23 971 589</b> |

x

pi  
OK

## Balansräkning

Not      2019-12-31      2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 305 075          | 305 075          |
| Fond för yttre underhåll         |  | 1 000 395        | 1 155 739        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>1 305 470</b> | <b>1 460 814</b> |

##### Fritt eget kapital

|                                 |  |                 |                   |
|---------------------------------|--|-----------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | -1 008 968      | -1 271 251        |
| Årets resultat                  |  | 302 766         | 106 939           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-706 202</b> | <b>-1 164 312</b> |

|                           |  |                |                |
|---------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>599 268</b> | <b>296 502</b> |
|---------------------------|--|----------------|----------------|

##### Avsättningar

|                           |  |                |                |
|---------------------------|--|----------------|----------------|
| Avsättningar              |  | 127 750        | 127 750        |
| <b>Summa avsättningar</b> |  | <b>127 750</b> | <b>127 750</b> |

##### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 15 | 22 143 560        | 23 143 560        |
| Depositioner                      |    | 5 300             | 4 700             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>22 148 860</b> | <b>23 148 260</b> |

##### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                |                |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                           |    | 122 144        | 107 474        |
| Skatteskulder                                |    | 10 686         | 3 520          |
| Övriga kortfristiga skulder                  |    | 532 361        | 0              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 288 186        | 288 083        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>953 376</b> | <b>399 077</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> |  | <b>23 829 254</b> | <b>23 971 589</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

X

*[Handwritten signatures]*



## Kassaflödesanalys

|                                                         | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 |  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|--|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>2 478 740</b>           |  |
| Resultat efter finansiella poster                       | 302 766                    |  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |  |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          |  |
| Årets avskrivningar                                     | 540 291                    |  |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          |  |
| Nedskrivningar                                          | 0                          |  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>843 057</b>             |  |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -22 742                    |  |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 54 300                     |  |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>874 615</b>             |  |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |  |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          |  |
| Årets investeringar                                     | 0                          |  |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   |  |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |  |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          |  |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          |  |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -499 400                   |  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-499 400</b>            |  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>375 215</b>             |  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>2 853 955</b>           |  |

✓

10

Handwritten signatures and initials in blue ink.

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Råstasjön har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Byggnad                  | 1-5 %  |
| Fastighetsförbättringar  | 2,5 %  |
| Maskiner och inventarier | 2-10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas upp som kortfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

|                          | 2019             | 2018             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, p-platser | 117 514          | 114 250          |
| Årsavgifter, bostäder    | 1 985 280        | 1 985 280        |
| Årsavgifter, lokaler     | 341 208          | 341 208          |
| Övriga intäkter          | 31 846           | 2 410            |
| <b>Summa</b>             | <b>2 475 848</b> | <b>2 443 148</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service          | 39 635         | 14 674         |
| Fastighetsskötsel               | 11 215         | 6 094          |
| Snöskottning                    | 86 059         | 101 128        |
| Städning                        | 51 070         | 32 107         |
| Trädgårdsarbete                 | 34 290         | 19 131         |
| Övrigt                          | 36 975         | 28 201         |
| <b>Summa</b>                    | <b>259 244</b> | <b>201 335</b> |

| <b>Not 4, Reparationer</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer               | 167 899        | 162 705        |
| <b>Summa</b>               | <b>167 899</b> | <b>162 705</b> |

| <b>Not 5, Planerade underhåll</b> | <b>2019</b>   | <b>2018</b>    |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Övrigt                            | 48 938        | 318 553        |
| <b>Summa</b>                      | <b>48 938</b> | <b>318 553</b> |

| <b>Not 6, Taxebundna kostnader</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                       | 284 275        | 341 548        |
| Sophämtning                        | 24 240         | 23 040         |
| Uppvärmning                        | 0              | 24 294         |
| Vatten                             | 63 424         | 51 993         |
| <b>Summa</b>                       | <b>371 939</b> | <b>440 875</b> |

| <b>Not 7, Övriga driftskostnader</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband                             | 8 746          | 0              |
| Fastighetsförsäkringar               | 25 464         | 24 604         |
| Fastighetsskatt                      | 91 986         | 98 680         |
| Kabel-TV                             | 34 818         | 37 677         |
| <b>Summa</b>                         | <b>161 014</b> | <b>160 961</b> |

| <b>Not 8, Övriga externa kostnader</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial                   | 0              | 4 644          |
| Kameral förvaltning                    | 134 282        | 141 600        |
| Konsultkostnader                       | 6 982          | 16 844         |
| Revisionsarvoden                       | 29 547         | 29 594         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 32 259         | 34 358         |
| <b>Summa</b>                           | <b>203 070</b> | <b>227 040</b> |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

| <b>Not 9, Personalkostnader</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>   |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Sociala avgifter                | 28 697         | 13 825        |
| Styrelsearvoden                 | 92 000         | 44 800        |
| <b>Summa</b>                    | <b>120 697</b> | <b>58 625</b> |

Föreningen betalat ut styrelsearvode för både 2018 samt 2019 som då belastar 2019. Redovisningsprincip är bytt i och med detta.

| <b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut       | 299 696        | 225 825        |
| Övriga räntekostnader                                     | 294            | 0              |
| <b>Summa</b>                                              | <b>299 990</b> | <b>225 825</b> |

| <b>Not 11, Byggnad och mark</b>               | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>21 005 507</b> | <b>20 650 507</b> |
| Årets inköp                                   | 0                 | 355 000           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>21 005 507</b> | <b>21 005 507</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 222 045</b> | <b>-4 887 873</b> |
| Årets avskrivning                             | -334 172          | -334 172          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 556 217</b> | <b>-5 222 045</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>15 449 290</b> | <b>15 783 462</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 956 625</i>  | <i>2 956 625</i>  |

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>  |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad | 31 509 000        | 27 683 000        |
| Taxeringsvärde mark    | 44 080 000        | 26 720 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>75 589 000</b> | <b>54 403 000</b> |

| <b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>5 928 338</b>  | <b>108 659</b>    |
| Inköp                                         | 0                 | 5 819 679         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>5 928 338</b>  | <b>5 928 338</b>  |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-314 778</b>   | <b>-108 659</b>   |
| Avskrivningar                                 | -206 119          | -206 119          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-520 897</b>   | <b>-314 778</b>   |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>5 407 441</b>  | <b>5 613 560</b>  |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

| <b>Not 13, Övriga fordringar</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 40 633            | 42 508            |
| <b>Summa</b>                     | <b>40 633</b>     | <b>42 508</b>     |

| <b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bredband                                                    | 14 279            | 0                 |
| Fastighetsskötsel                                           | 13 336            | 0                 |
| Försäkringspremier                                          | 8 585             | 8 295             |
| Förvaltning                                                 | 13 336            | 0                 |
| Kabel-TV                                                    | 8 678             | 0                 |
| Räntor                                                      | 3 425             | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 12 496            | 45 024            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>74 135</b>     | <b>53 319</b>     |

| <b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b> | Ränteändringsdag | Räntesats  | Skuld             | Skuld             |
|--------------------------------------------|------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                            |                  | 2019-12-31 | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
| Handelsbanken                              | 2020-06-30       | 1,19 %     | 3 568 060         | 3 728 060         |
| Handelsbanken                              | 2022-09-01       | 1,00 %     | 3 162 500         | 3 232 500         |
| Stadshypotek                               | 2022-09-01       | 1,00 %     | 3 413 000         | 3 483 000         |
| Stadshypotek                               | 2020-06-30       | 0,98 %     | 12 500 000        | 12 700 000        |
| <b>Summa</b>                               |                  |            | <b>22 643 560</b> | <b>23 143 560</b> |

| <b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode                                    | 30 000            | 30 000            |
| El                                                          | 30 273            | 0                 |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 203 524           | 188 340           |
| Löner                                                       | 13 490            | 13 490            |
| Sociala avgifter                                            | 5 304             | 5 304             |
| Utgiftsräntor                                               | 5 595             | 12 632            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 0                 | 38 317            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>288 186</b>    | <b>288 083</b>    |

| <b>Not 17, Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev           | 23 567 000        | 23 567 000        |
| <b>Summa</b>                      | <b>23 567 000</b> | <b>23 567 000</b> |

*[Handwritten signatures and initials]*

## Underskrifter

*filma*

*20 - 06 - 22*

Ort och datum

*Per Israelsson*

*Håkan Eriksson*

Per Israelsson

Håkan Eriksson

Ordförande

Vice ordförande

*Mathias Hedlund*

*Helena Bäckström*

Mathias Hedlund

Helena Bäckström

Sekreterare

Ekonomiansvarig

*filma*

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020* - *06* - *02*

*Margareta Kleberg*

Margareta Kleberg

Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råstasjön  
Org.nr. 715200-1348

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råstasjön för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Råstasjön för år 2019 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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.

STOCKHOLM den 2 juni 2020



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor