

Brf Råck 16
Org nr 769625-0369

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2022-06-09 samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Magnus Westlander	Ordförande	2023
Pär Wirdfors	Ledamot	2023
Francesco Giangiulio	Ledamot	2023
Stefan Andersson	Ledamot	2023
Johan Wiksten	Ledamot	2023
Caroline Viebeke	Suppleant	2023
Mina Hanna	Suppleant	2023
Lasse Tobiasson	Suppleant	2023
Victor Bäckström	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Öhrling Pricewaterhouse Coopers AB.

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

Ingen valberedning tillsattes på stämman.

Föreningsstämman reserverade 5 prisbasbelopp (241 500 kr) exklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

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

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

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tre lokaler och ett källarförråd uthyres.

Biografen hyrs ut gratis till filmklubben som driver biografen.

Total BOA 13 384 kvm och total LOA 1 338 kvm.

Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

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

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

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

Fastigheten har förmån av servitut för rätt att nyttja befintliga vägar inom belastad fastighet för in- och utfart.

Servitut är olokaliserat och ska upphävas när allmän gatumark överförs till Stockholm Stad. Fastigheten upplåter ledningsrätt till förmån för Stockholm Vatten VA AB.

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

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

Under räkenskapsåret har 29 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (2 lägenheter underkända).
- Två hissar (A och B) utbytt och ersatta med nytt styrsystem.
- Upphandlat ny IMD-leverantör (IMD-system) som installerat trådlös avläsning av el- och vattenförbrukning i lägenheterna.
- LED-belysning installerad i nödutgångspartierna på plan 1, -1 och -2 samt i stora trapphuset.
- Företaget Enex har undersökt möjliga energibesparande åtgärder. Bergvärme (ej möjligt), spillvattenåtervinning (ej lönsamt) och solpaneler (möjligt, utreds vidare).
- Femårigt kollektivavtal för bredband slutits med Ownit. Ingår internetuppkoppling, 6 TV-kanaler, routrar och mediaboxar.
- Mindre källarförråd uthyrt till MyWay.
- Buskage rensat och delvis borttaget utanför uteplatserna mot förskolan.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en höjning av avgifterna med 15 procent inför år 2023.

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

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	11 521 650	11 678 139	11 302 446	11 372 289
Resultat efter finansiella poster	kr	-2 874 681	1 405 960	1 234 724	-95 994
Soliditet	%	74	74	73	73
Likviditet	%	99	154	295	222
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	607	607	607	607
Skuldsättning per kvm	kr	9 102	9 340	9 786	9 901
Räntekostnader/avgifter	%	11,9	14,4	22,0	25,1
Räntekänslighet	%	16,5	16,9	17,7	17,9
Drift per kvm bostadsrätt	kr	361	282	237	265
Energikostnad per kvm	kr	248	190	148	174
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	62	64	59	63
Räntekänslighet	%	16,5	16,9	17,7	17,9
Sparande per kvm	kr	230	309	297	256
Hyresintäkter lokaler per kvm	kr	1 394	1 315	1 323	1 264
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

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	2 313 666	4 750 047	1 405 960
Reservering till yttre fond			1 370 000	-1 370 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				1 405 960	-1 405 960
Årets resultat					-2 874 681
Belopp vid årets utgång	240 912 000	143 113 000	3 683 666	4 786 008	-2 874 681

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	4 786 008
Årets resultat	-2 874 681
	1 911 327

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	1 370 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-3 123 735
I ny räkning balanseras	3 665 062
	1 911 327

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-2 874 681
Dispositioner	1 753 735

Årets resultat efter dispositioner	-1 120 946
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 929 931
---	-----------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	11 521 650	11 678 139
Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)		17 050	92 863
Summa rörelseintäkter		11 538 700	11 771 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 411 818	-5 301 322
Periodiskt underhåll	5	-3 123 735	0
Övriga externa kostnader	6	-503 793	-503 329
Arvoden och personalkostnader	7	-307 968	-314 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 143 228	-3 143 228
Summa rörelsekostnader		-13 490 542	-9 262 470
Rörelseresultat		-1 951 842	2 508 532
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	41 509	64 723
Räntekostnader		-964 348	-1 167 295
Summa finansiella poster		-922 839	-1 102 572
Resultat efter finansiella poster		-2 874 681	1 405 960
Årets resultat		-2 874 681	1 405 960
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-2 874 681	1 405 960
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		3 123 735	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 370 000	-1 370 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 120 946	35 960

Brf Råck 16			7(15)
769625-0369			
Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	520 187 128	523 330 356
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		520 187 128	523 330 356
Summa anläggningstillgångar		520 187 128	523 330 356
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		159 207	158 163
Övriga fordringar	10	888 657	719 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 730	152 395
Klientmedel i SHB		4 764 142	8 014 741
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 956 736	9 045 204
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	7 317	3 877
<i>Summa kassa och bank</i>		7 317	3 877
Summa omsättningstillgångar		5 964 053	9 049 081
Summa tillgångar		526 151 181	532 379 437

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		384 025 000	384 025 000
Fond för yttre underhåll		3 683 666	2 313 666
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>387 708 666</u>	<u>386 338 666</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 786 008	4 750 047
Årets resultat		-2 874 681	1 405 960
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 911 327</u>	<u>6 156 007</u>
Summa eget kapital		389 619 993	392 494 673
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	58 375 000	134 001 666
Summa långfristiga skulder		58 375 000	134 001 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	75 626 666	3 500 000
Leverantörsskulder		475 990	383 111
Skatteskulder		17 190	5 274
Övriga skulder	14	35 430	253 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 000 912	1 740 730
Summa kortfristiga skulder		78 156 188	5 883 098
Summa eget kapital och skulder		526 151 181	532 379 437

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-1 951 842	2 508 532
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 143 228	3 143 228
Erhållen ränta	41 509	64 724
Erlagd ränta	-964 348	-1 167 295
	268 547	4 549 189
Ökning/minskning kundfordringar	35 386	78 807
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-197 517	-109 244
Ökning/minskning leverantörsskulder	92 879	71 488
Ökning/minskning kortfristiga skulder	53 546	14 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 841	4 604 933
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-3 500 000	-6 567 434
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 500 000	-6 567 434
Årets kassaflöde	-3 247 159	-1 962 501
Likvida medel vid årets början	8 018 618	9 981 120
Likvida medel vid årets slut	4 771 459	8 018 618

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Avskrivningar

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

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

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

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

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

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Omläggning av 2 fastighetslån, 24 milj kr och 48 milj kr.
- IMD-system installerar temperaturmätare för avläsning av lägenheterna.
- Bredbandsavtalet med Ownit börjar gälla den 1 mars.
- Bärlinor i hiss C byts ut.
- Fasadsten beställd för reparation av fasaden kring gymmet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	8 123 304	8 123 304
Hyror lokaler	1 728 932	1 669 344
Vattenavgifter	497 121	531 067
Elavgifter	417 205	612 951
Övriga hyresintäkter (hyra yta teleutrustning)	88 216	85 805
Övriga hyresintäkter (hyra gemensamma utrymmen)	51 000	19 250
Övriga hyrestillägg	551 508	530 184
Övriga intäkter - Avgift andrahandsupplåtelser	60 114	83 082
Övriga intäkter - Namnädning/Faktureringsavgift	0	200
Övriga intäkter - Nyckeltagg/Portöppnare	4 250	2 900
Övriga intäkter - Okänd inbetalning	0	340
Ersättning elförbrukning avfuktare	0	11 275
Återförda reserveringar **	0	32 887
Brutto	11 521 650	11 702 589
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-24 451
Summa nettoomsättning	11 521 650	11 678 139

Övriga hyrestillägg; 135 708 kr (114 384 kr) avser fastighetsskatt lokal, 415 800 kr (415 800 kr) avser avgift bredband.

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	601 209	489 443
Reparationer, löpande underhåll	680 724	743 932
Elavgifter	2 497 795	1 573 790
Uppvärmning	909 807	946 048
Vatten och avlopp	237 938	273 489
Renhållning	583 541	489 513
Försäkringar	116 303	105 586
Avgift till gemensamhetsanläggning	34 405	0
Kabel-TV/Internet	398 163	405 768
Övriga fastighetskostnader	173 833	123 653
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	178 100	150 100
Summa driftskostnader	6 411 818	5 301 322

Avgift till gemensamhetsanläggning; Här bokförs underhållskostnader för sopsugsanläggningen.

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hissar	2 256 304	0
Installtion säkerhetsdörr	22 500	0
Byte styrsystem	72 571	0
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	115 000	0
Byte mätare	657 360	0
Summa periodiskt underhåll	<u>3 123 735</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	739
Förbrukningsinventarier	10 818	6 034
Kontorsmaterial	8 406	417
Kommunikation	8 039	8 642
Porto	1 504	360
Indrivning	5 541	1 313
Revision	33 000	17 500
Föreningsmöten	19 397	15 325
Ekonomisk och administrativ förvaltning	238 016	226 107
Övriga förvaltningskostnader	10 587	15 978
Konsultarvoden	65 457	75 588
Övriga externa tjänster	92 478	124 886
Medlems- och föreningsavgifter	10 550	10 440
Summa övriga externa kostnader	<u>503 793</u>	<u>503 329</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	236 139	239 379
Sociala kostnader	71 829	75 212
Summa arvoden, personalkostnader	<u>307 968</u>	<u>314 591</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	38 971	64 038
Övriga ränteintäkter	2 538	686
Summa finansiella intäkter	<u>41 509</u>	<u>64 724</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	375 068 218	375 068 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 068 218	375 068 218
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 106 862	-15 963 634
Årets avskrivningar	-3 143 228	-3 143 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 250 090	-19 106 862
Utgående planenligt värde	<u>352 818 128</u>	<u>355 961 356</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>520 187 128</u>	<u>523 330 356</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	310 600 000	213 800 000
Taxeringsvärde mark	96 210 000	83 210 000
	<u>406 810 000</u>	<u>297 010 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	389 000 000	282 000 000
Lokaler	17 810 000	15 010 000
	<u>406 810 000</u>	<u>297 010 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	8 238	332
Övriga fordringar - Avgift andrahandsupplåtelse	12 462	0
Övriga fordringar - Bokning gemensammautrymmen	21 250	13 750
Övriga fordringar - Nyckltaggar/Portöppnare	1 500	0
Övriga fordringar - Debitering EL (aug-dec 2022)	226 911	175 116
Övriga fordringar - Debitering VV (aug-dec 2022)	154 900	135 767
Övriga fordringar - Debitering KV (aug-dec 2022)	68 160	49 578
Övriga fordringar - Fond GA:6 Sopsug	331 012	281 139
Övriga fordringar - Vidarefakturering MSB och Telia Sonera	64 224	64 224
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>888 657</u>	<u>719 906</u>

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
SEB företagskonto	7 317	3 877
Summa Kassa och Bank	<u>7 317</u>	<u>3 877</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	0,54	2024-03-26	24 000 000
SE-Banken Bolån	1,34	2023-03-27	24 126 666
Nordea hypotek	0,45	2023-03-29	48 000 000
Nordea hypotek	0,73	2026-03-29	37 875 000
Summa skulder till kreditinstitut			134 001 666
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-3 500 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-72 126 666
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			58 375 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			116 501 666

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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	156 760 000	156 760 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	-73 287	87 668
Personalens källskatt	0	35 849
Sociala avgifter	0	37 547
Övriga kortfristiga skulder (förutbetalad hyra yta teleutrustning)	97 791	88 216
Övriga kortfristiga skulder	10 926	4 703
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>35 430</u>	<u>253 983</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Magnus Westlander
Ordförande

Pär Wirdfors
Ledamot

Francesco Giangiulio
Ledamot

Stefan Andersson
Ledamot

Johan Wiksten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

MAGNUS WESTLANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Magnus Westlander

Magnus Westlander

2023-04-12 20:02:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

FRANCESCO FRANCESCO GIANGIULIO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Francesco Ingemar Erik
Giangiulio

Francesco Francesco Giangiulio

2023-04-13 13:35:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PÄR WIRDFORS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PÄR WIRDFORS

Pär Wirdfors

2023-04-14 14:46:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JOHAN WIKSTEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN WIKSTEN

Johan Wiksten

2023-04-14 14:48:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

STEFAN ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Stefan Andersson

Stefan Andersson

2023-04-18 06:11:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HELENE ELLINGSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen

2023-04-20 07:26:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råck 16, org.nr 769625-0369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råck 16 för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

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 huruvida 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Råck 16 för år 2022 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, eller
- 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor

Deltagare

HELENE ELLINGSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen

2023-04-20 07:25:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post