



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Råckringen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LASERSKRIVAREN 1	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2019 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 2019

Föreningen har 268 bostadsrätter om totalt 16 247 kvm och 3 lokaler om 5 253 kvm. Byggnadernas totalyta är 21 507 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Daniel Gustafsson	Ordförande
Patrik Süttenbach	Styrelseledamot
Alaa Khalil	Styrelseledamot
Darta Margrieta Strandberg	Styrelseledamot
William Anckers	Styrelseledamot
Lars Sörenson	Suppleant
Tarek El Bazal	Suppleant
Vendela Josefine Carlén	Suppleant

### Valberedning

Victor Funk  
Nils Rastborg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Fredrik Olofsson Revisor KPMG

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Planerade underhåll

2023-2024 ● OVK

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Förvaltning av parkeringsgarage	Apcoa
Balkonginglasning	Balkongrutan
Service av plattformar	Berco hiss
Revisor	KPMG
Låneupphandling	Finopti
Försäkring	Folksam
Elnät	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Entrémattor	Herr entrematta
Trappstädning och utemiljö	JC Miljöstäd
Hissbesiktningar	Kiwa
Service av hissar	Kone
Mätning av el och vatten	Ngenic
Digitala nycklar	Parakey
Säkerhetstjänster	Securitas
Service av brandlarm	Siemens
Försäkringsförmedling	Svenska bolån
TV, WIFI och Telefoni	Telia
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	WIAB
Byte av lägenhetsfilter	Folkfilter

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Råcksta 13, med en andel på 18%.

Samfälligheten förvaltar gemensam sopsugsanläggning..

### Övrig verksamhetsinformation

Arbetet med att hitta en hyresgäst till outhyrda lokalen på plan 1 fortgår och intresset har ökat från tidigare år och styrelsens förhoppning är att den helt eller delvis blir uthyrd under 2024.

Garantibesiktning (5-år) har utförts under året och Peab arbetar med besiktningsanmärkningar, Peab har fortfarande kvarstående punkter från 2-års besiktningen som de fortfarande arbetar med att åtgärda.

OVK för Östersundsgatan har utförts under året men blev försenad delvis pga. ventilationskanalerna behövdes rengöras innan inspektion var möjlig.

Under årets underhållsbesiktning noterades en avvikelse för butikslokalen, framgår ej när OVK har eller ska utföras, styrelsen kommer utreda detta vidare. Övriga noteringar från underhållsbesiktningen var i stora drag relaterade till Peabs besiktningsåtgärder som inte är åtgärdade än samt viss skadegörelse.

OVK för Jämtlandsgatan kommer utföras under 2024.

Styrelsen har arbetat under året med att öka informationen och medlemmarnas kännedom om sophantering och andra regler i föreningen för att minska onödiga kostnader samt se över och förstärka fastighetens yttre skalskydd.

Styrelsen har upprättat en långsiktig underhållsplan och kommer påbörja arbetet med se över underhållsbehov och behov av avsättningar långsiktigt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen höjde årsavgiften med 10% från den 1 januari 2023.

Förening har förnyat två av lånen under året varav ett med bunden ränta till 2026 och det andra med rörlig ränta.

De kostnadsposter som ökat mest under året har varit räntor och energikostnader för föreningen.

Styrelsen har upprättat budget för 2024 samt uppdaterat flerårsbudgeten för att se hur förändringar av årsavgiften påverkar resultatet långsiktigt.

Föreningen har sålt de två lägenheter under året som föreningen köpt in under 2022.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

Inga större förändringar i föreningens avtal jämfört med föregående år.

Föreningen arbetar aktivt med att följa upp föreningens avtal och vid behov konkurrensutsätta genom förnyad upphandling.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 390 st. Tillkommande medlemmar under året var 46 och avgående medlemmar under året var 48. Vid räkenskapsårets slut fanns det 388 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 46 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	19 054 136	16 704 236	16 320 460	17 401 242
Resultat efter fin. poster	-4 438 291	-2 388 040	-1 189 995	1 711 179
Soliditet (%)	73	73	74	73
Yttre fond	2 109 043	1 827 787	852 967	-
Taxeringsvärde	598 200 000	598 200 000	432 200 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	815	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 890	18 988	19 086	19 184
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 270	14 344	14 418	-
Sparande per kvm totalyta, kr	77	181	228	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	101	117	81	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	62	71	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	11	19	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	184	190	171	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	-	-	-
Räntekänslighet (%)	23,17	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 1 261 522 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

På grund av ökade räntekostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	519 904 000	-	-	519 904 000
Upplåtelseavgifter	345 451 000	-	-	345 451 000
Fond, yttre underhåll	1 827 787	-206 154	487 410	2 109 043
Balanserat resultat	315 613	-2 181 886	-487 410	-2 353 683
Årets resultat	-2 388 040	2 388 040	-4 438 291	-4 438 291
<b>Eget kapital</b>	<b>865 110 360</b>	<b>0</b>	<b>-4 460 951</b>	<b>860 672 068</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 866 273
Årets resultat	-4 438 291
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 410
<b>Totalt</b>	<b>-6 791 975</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 791 975</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	19 054 136	16 704 236
Övriga rörelseintäkter	3	831 981	489 850
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 886 117</b>	<b>17 194 086</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 917 039	-8 300 116
Övriga externa kostnader	9	-805 977	-814 892
Personalkostnader	10	-537 590	-354 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 101 784	-6 071 921
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 362 390</b>	<b>-15 541 361</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 523 727</b>	<b>1 652 725</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		298 248	17 859
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-400 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-9 260 266	-3 658 625
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 962 018</b>	<b>-4 040 765</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 438 291</b>	<b>-2 388 040</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 438 291</b>	<b>-2 388 040</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	1 155 330 052	1 161 731 564
Maskiner och inventarier	13	39 848	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 155 369 900</b>	<b>1 161 731 564</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 155 369 900</b>	<b>1 161 731 564</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		75 848	1 688 881
Övriga fordringar	14	17 330 653	9 522 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	99 981	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>17 506 482</b>	<b>11 211 328</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		0	5 015 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>5 015 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 506 482</b>	<b>16 226 328</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 172 876 382</b>	<b>1 177 957 892</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		865 355 000	865 355 000
Fond för yttre underhåll		2 109 043	1 827 787
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>867 464 043</b>	<b>867 182 787</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 353 683	315 613
Årets resultat		-4 438 291	-2 388 040
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 791 975</b>	<b>-2 072 427</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>860 672 068</b>	<b>865 110 360</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	101 949 124	102 470 968
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>101 949 124</b>	<b>102 470 968</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	204 951 075	206 024 903
Leverantörsskulder		654 541	606 996
Skatteskulder		1 124 000	562 000
Övriga kortfristiga skulder		684 456	639 110
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 841 118	2 543 555
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>210 255 190</b>	<b>210 376 564</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 172 876 382</b>	<b>1 177 957 892</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 523 727</b>	<b>1 652 725</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	6 101 784	6 071 921
Omklassificering	304 156	0
	<b>10 929 667</b>	<b>7 724 646</b>
Erhållen ränta	98 247	17 859
Erlagd ränta	-9 157 351	-3 461 973
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 870 563</b>	<b>4 280 533</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	950 895	-905 463
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	849 539	2 159 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 670 997</b>	<b>5 534 665</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 276	-609 311
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-5 415 000
Avyttring av finansiella tillgångar	5 215 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>5 170 724</b>	<b>-6 024 311</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 595 672	-1 595 672
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 595 672</b>	<b>-1 595 672</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>7 246 049</b>	<b>-2 085 318</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 318 404</b>	<b>11 403 722</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>16 564 453</b>	<b>9 318 404</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Råckringen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### 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	120 år
Laddstolpar	10 år
Maskiner	5 år

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	11 275 629	10 241 712
Hysesintäkter lokaler, moms	4 983 388	4 905 742
Hysesintäkter garage, moms	566 353	506 991
Deb. fastighetskatt, moms	410 260	0
Intäkter kabel-TV	711 288	709 986
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-540 850
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-540 852	0
Vatten, moms	134 461	57 720
Varmvatten, moms	300 421	0
El, moms	984 779	676 158
Påminnelseavgift	1 920	0
Dröjsmålsränta	179	0
Pantsättningsavgift	38 499	80 420
Överlåtelseavgift	49 888	0
Andrahandsuthyrning	75 655	66 319
Vidarefakturerade kostnader	13 035	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	49 232	0
Öres- och kronutjämning	1	40
<b>Summa</b>	<b>19 054 136</b>	<b>16 704 236</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	149 720
Elstöd	533 196	0
Övriga intäkter	290 725	30 023
Försäkringsersättning	8 060	310 107
<b>Summa</b>	<b>831 981</b>	<b>489 850</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	93 779	65 531
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 198	11 832
Fastighetsskötsel gård enl avtal	93 531	86 945
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	18 008
Larm och bevakning	0	38 175
Städning enligt avtal	258 538	252 034
Städning utöver avtal	11 920	8 713
Besiktningar	54 935	0
Hissbesiktning	17 701	22 065
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	150 950	0
Brandskydd	12 791	0
Bevakning	13 471	8 462
Gårdkostnader	5 618	24 295
Gemensamma utrymmen	34 512	31 485
Sophantering	562 875	537 169
Snöröjning/sandning	70 197	49 247
Serviceavtal	450 224	355 172
Mattvätt/Hyrmattor	32 608	45 750
Förbrukningsmaterial	218 600	11 910
<b>Summa</b>	<b>2 090 447</b>	<b>1 566 794</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	3 817
Bostadsrättslägenheter	0	151 327
Hyseslokaler	33 250	11 906
Trapphus/port/entr	0	29 752
Sopphantering/återvinning	26 797	52 512
Dörrar och lås/porttele	14 529	30 955
VVS	40 035	17 268
Värmeanläggning/undercentral	6 361	10 970
Ventilation	8 271	29 222
Einstallationer	12 344	6 644
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 453	5 864
Hissar	45 625	47 498
Fasader	0	8 025
Mark/gård/utemiljö	0	7 990
Garage/parkering	0	65 176
Skador/klotter/skadegörelse	3 263	34 042
<b>Summa</b>	<b>192 927</b>	<b>512 969</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Sophantering/återvinning	0	125 902
Garage/parkering	0	80 253
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>206 154</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	2 166 163	2 514 943
Uppvärmning	1 386 935	1 335 810
Vatten	411 603	239 464
Sophämtning/renhållning	47 530	128 154
<b>Summa</b>	<b>4 012 230</b>	<b>4 218 372</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	343 088	415 930
Självrisk	0	12 823
Bredband	716 347	805 074
Fastighetsskatt	562 000	562 000
<b>Summa</b>	<b>1 621 435</b>	<b>1 795 827</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	17 316	14 019
Tele- och datakommunikation	5 190	3 941
Juridiska åtgärder	0	259 623
Inkassokostnader	8 814	10 526
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	662
Revisionsarvoden extern revisor	42 211	-251
Styrelseomkostnader	500	1 175
Fritids och trivselkostnader	3 882	2 472
Föreningskostnader	4 963	12 895
Förvaltningsarvode enl avtal	228 946	202 152
Överlåtelsekostnad	51 978	0
Pantsättningskostnad	33 435	0
Korttidsinventarier	14 761	19 071
Administration	40 196	146 776
Konsultkostnader	353 787	141 831
<b>Summa</b>	<b>805 977</b>	<b>814 892</b>



## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	412 001	267 999
Övriga arvoden	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	120 589	81 433
<b>Summa</b>	<b>537 590</b>	<b>354 432</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	9 254 646	3 639 115
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 956	19 382
Övriga räntekostnader	664	128
<b>Summa</b>	<b>9 260 266</b>	<b>3 658 625</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 184 554 311	1 183 945 000
Årets inköp	0	609 311
Omklassificering	-304 156	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 184 250 156</b>	<b>1 184 554 311</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 822 747	-16 750 826
Årets avskrivning	-6 097 356	-6 071 921
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-28 920 103</b>	<b>-22 822 747</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 155 330 052</b>	<b>1 161 731 564</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>453 000 000</i>	<i>453 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	461 000 000	461 000 000
Taxeringsvärde mark	137 200 000	137 200 000
<b>Summa</b>	<b>598 200 000</b>	<b>598 200 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	44 276	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 276</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-4 428	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-4 428</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>39 848</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	766 200	24 737
Momsavräkning	0	121 087
Klientmedel	0	4 301 006
Övriga kortfristiga fordringar	0	58 219
Transaktionskonto	11 477 911	0
Borgo räntekonto	5 086 542	5 017 398
<b>Summa</b>	<b>17 330 653</b>	<b>9 522 447</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	-438	0
Upplupna intäkter	100 419	0
<b>Summa</b>	<b>99 981</b>	<b>0</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2026-06-28	4,24 %	102 480 108	103 011 092
SEB	2024-10-28	1,14 %	102 470 968	103 004 672
SEB	2024-01-28	4,40 %	101 949 123	102 480 107
<b>Summa</b>			<b>306 900 199</b>	<b>308 495 871</b>
Varav kortfristig del			204 951 075	206 024 903

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 298 921 839 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	326 783	223 868
Förutbet hyror/avgifter	2 514 335	2 319 687
<b>Summa</b>	<b>2 841 118</b>	<b>2 543 555</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	318 590 000	318 590 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjde årsavgifterna med 20% från den 1 januari 2024 som beslutades under 2023. Föreningen kommer förnya två lån under 2024, varav ett av lånen är beslutat att fortsätta med rörlig ränta och det andra ska förnyas i oktober.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Alaa Khalil  
Styrelseledamot

---

Daniel Gustafsson  
Ordförande

---

Darta Margrieta Strandberg  
Styrelseledamot

---

Patrik Süttenbach  
Styrelseledamot

---

William Anckers  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Fredrik Olofsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 08:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.05.2024 11:08

DOCUMENT ID:

r1niDKhXR

ENVELOPE ID:

SJxjjPY2XR-r1niDKhXR

DOCUMENT NAME:

Brf Råckringen, 769628-1455 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alaa Khalil alaahabibkhalil@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 11:10 23.05.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/15) IP: 83.185.37.120
2. DANIEL GUSTAFSSON daniel.e.gustafsson@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 12:08 23.05.2024 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/13) IP: 95.193.137.74
3. Patrik Süttenbach pasu666@mac.com	Signed Authenticated	23.05.2024 12:26 23.05.2024 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/30) IP: 82.209.140.197
4. Darta Margrieta Strandberg darta.strandberg@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 14:49 23.05.2024 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/27) IP: 90.225.251.46
5. WILLIAM ANCKERS william.anckers@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 08:55 24.05.2024 08:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/16) IP: 78.70.182.203
6. Sven Fredrik Olofsson fredrik.olofsson@kpmg.se	Signed Authenticated	24.05.2024 08:59 24.05.2024 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/17) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Råckringen, org. nr 769628-1455

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råckringen för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsmed 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. Risker 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Råckringen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder 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 överträdelse 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Fredrik Olofsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 09:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.05.2024 11:08

DOCUMENT ID:

S1EooPF37C

ENVELOPE ID:

HyoIDtnmA-S1EooPF37C

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Råckringen.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Fredrik Olofsson fredrik.olofsson@kpmg.se	Signed Authenticated	24.05.2024 09:15 24.05.2024 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/17) IP: 83.185.44.234

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed