

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF RÅCK 16

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen RÅCK 16

Tid: Onsdagen den 14 maj 2025, kl. 18:00

Lokal: Direktörsvåningen, plan 15

Dagordning:

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

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Råck 16
Org nr 769625-0369

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-05-22 samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Magnus Westlander	Ordförande	2025
Pär Wirdfors	Ledamot	2025
Francesco Giangiulio	Ledamot	2025
Stefan Andersson	Ledamot	2025
Johan Wiksten	Ledamot	2025
Hanna Herbertsson	Suppleant	2025
Mina Hanna	Suppleant	2025
Lasse Tobiasson	Suppleant	2025
Victor Bäckström	Suppleant	2025

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-01-02.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Moore 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.

Till valberedningen valdes Simon von Berlepsch och Caroline Wiebeke.

Föreningsstämman reserverade 5 prisbasbelopp (286 500 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 14 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2069. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 177 531 787 kr under kommande 50 år.

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 Ownit avseende TV och bredband.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgiften till föreningen höjdes med 15 procent fr.o.m. 2024-01-01.
- Fastighetslån 24 miljoner kr löpte ut 29 mars. Nytt lån tecknades, löptid 3 år, ränta 3,72 %.
- VVS-inspektion av lägenheterna har genomförts.
- LED-belysning i tvättstugorna har installerats.
- Driftia har anlitats för att utföra regelbundna brandskyddskontroller.
- Entrén (-1) har målats om och fotografier satts upp.
- Underhållsspolning av avloppssystemet har utförts.
- Container för grovsopor, elartiklar etc har varit tillgänglig under tre helger.
- Oanvända cyklar har rensats bort i samband med föreningens städdag i maj.

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

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	14 543 159	13 077 068	11 521 650	11 678 139
Resultat efter finansiella poster	kr	1 365 536	990 129	-2 874 681	1 405 960
Soliditet	%	75	75	74	74
Likviditet	%	107	76	99	154
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	803	698	607	607
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	886	797		
Skuldsättning per kvm	kr	8 550	8 729	9 102	9 340
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 405	9 601	10 012	10 274
Räntekostnader/avgifter	%	33,5	27,1	11,9	14,4
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,7	13,8	16,5	16,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,6	12,0		
Drift per kvm bostadsrätt	kr	312	336	361	282
Energikostnad per kvm	kr	205	222	248	190
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	76	70	62	64
Sparande per kvm	kr	318	317	230	309
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	81,06	76,28		
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 624	1 533	1 394	1 315

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

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	1 929 931	3 665 061	990 129
Reservering till yttre fond			2 856 400	-2 856 400	
Ianspråktagande av yttre fond			-550 294	550 294	
Balansering av föregående års resultat				990 129	-990 129
Årets resultat					1 365 536
Belopp vid årets utgång	240 912 000	143 113 000	4 236 037	2 349 085	1 365 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 349 085
Årets resultat	1 365 536
	3 714 621

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	2 099 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-192 212
I ny räkning balanseras	1 807 833
	3 714 621

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	1 365 536
Dispositioner	-1 906 788
Årets resultat efter dispositioner	-541 253

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	6 142 826
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	14 543 159	13 077 068
Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)		90 732	910 319
Summa rörelseintäkter		14 633 891	13 987 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 627 886	-6 089 239
Periodiskt underhåll	5	-192 211	-550 294
Övriga externa kostnader	6	-471 829	-443 328
Arvoden och personalkostnader	7	-371 113	-340 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 122 284	-3 122 284
Summa rörelsekostnader		-9 785 323	-10 545 252
Rörelseresultat		4 848 568	3 442 135
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	110 583	75 190
Räntekostnader		-3 593 614	-2 527 196
Summa finansiella poster		-3 483 031	-2 452 006
Resultat efter finansiella poster		1 365 536	990 129
Årets resultat		1 365 536	990 129
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		1 365 536	990 129
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		192 211	550 294
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-2 099 000	-2 856 400
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-541 253	-1 315 977

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	513 942 560	517 064 844
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>513 942 560</u>	<u>517 064 844</u>
Summa anläggningstillgångar		513 942 560	517 064 844
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		119 871	114 604
Övriga fordringar	10	902 178	902 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 550	93 224
Klientmedel i SHB		5 495 554	3 425 169
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 617 153</u>	<u>4 535 135</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	9 933	4 857
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>9 933</u>	<u>4 857</u>
Summa omsättningstillgångar		6 627 086	4 539 992
Summa tillgångar		520 569 646	521 604 836

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

384 025 000

384 025 000

Fond för yttre underhåll

4 236 037

1 929 931

Summa bundet eget kapital

388 261 037

385 954 931

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 349 085

3 665 061

Årets resultat

1 365 536

990 129

Summa fritt eget kapital

3 714 621

4 655 190

Summa eget kapital

391 975 658

390 610 121

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

98 250 000

101 001 666

Summa långfristiga skulder

98 250 000

101 001 666

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

27 626 666

27 500 000

Leverantörsskulder

527 917

470 405

Skatteskulder

0

14 852

Övriga skulder

14

213 320

291 677

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 976 085

1 716 115

Summa kortfristiga skulder

30 343 988

29 993 049

Summa eget kapital och skulder

520 569 646

521 604 836

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 4 848 567 3 442 135

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar 3 122 284 3 122 284

Erhållen ränta 110 583 75 190
Erlagd ränta -3 593 614 -2 527 196

Ökning/minskning kundfordringar 4 487 820 4 112 413
Ökning/minskning kortfristiga fordringar -1 640 -2 476
Ökning/minskning leverantörsskulder -9 994 85 104
Ökning/minskning kortfristiga skulder 57 512 -5 585
Ökning/minskning kortfristiga skulder 166 762 -30 889

Kassaflöde från den löpande verksamheten 4 700 460 4 158 567

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -2 625 000 -5 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 625 000 -5 500 000

Årets kassaflöde 2 075 460 -1 341 433

Likvida medel vid årets början 3 430 027 4 771 459

Likvida medel vid årets slut 5 505 487 3 430 027

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

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

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

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

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

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

Energikostnad

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

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Räntekostnader/avgifter

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

Drift per kvm bostadsrätt

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

Hysesintäkter lokaler per kvm

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

- Avgiften till föreningen höjdes med 2 procent fr.o.m. 2025-01-01.
- Fastighetslån på 24 miljoner kr löpte ut 29 mars 2025. Nytt lån tecknades, löptid 3 år, ränta 3,01 procent.
- Nya mattor inhandlas och golven ska slipas i entréerna.
- 10-årsbesiktning av fastigheten ska genomföras.
- ”Skvallerrör” i vattensätkåpen ska inspekteras.
- Obligatorisk ventilationskontroll utförs.
- Fortsatt planering för fastighetsnära förpackningsinsamling.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	10 743 192	9 342 300
Hyror lokaler	2 037 420	1 915 768
Vattenavgifter	412 028	520 465
Elavgifter/El hyrestillägg yta teleutrustning	540 133	613 307
Övriga hyresintäkter (hyra yta teleutrustning)	104 165	97 791
Övriga hyresintäkter (hyra gemensamma utrymmen)	46 250	55 910
Avgifter bredband	216 216	266 112
Övriga hyrestillägg (prel. fastighetsskatt lokaler)	135 708	135 708
Övriga intäkter - Avgift andrahandsupplåtelser	91 338	77 262
Övriga intäkter - Nyckeltaggar/Portöppnare	2 000	4 000
Övriga intäkter - Kravavgifter	8 460	10 740
Övriga avgifter - Pansättningsavgifter	13 116	11 160
Övriga avgifter - Överlåtelseavgifter	23 024	26 544
Övriga intäkter - Trådlös elmätare (2 st)	3 200	0
Återförda reserveringar	166 909	0
Brutto	14 543 159	13 077 067
Summa nettoomsättning	14 543 159	13 077 067

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för el, varm- och kallvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	583 736	626 726
Reparationer, löpande underhåll	744 533	684 328
Elavgifter	1 480 563	1 904 207
Uppvärmning	1 118 544	1 031 340
Vatten och avlopp	416 568	327 302
Renhållning	573 670	605 703
Försäkringar	145 888	133 305
Avgift till gemensamhetsanläggning	24 528	62 882
Kabel-TV/Internet	216 216	271 478
Övriga fastighetskostnader	145 540	263 868
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	178 100	178 100
Summa driftskostnader	5 627 886	6 089 239

Upplysning om Avgift till gemensamhetsanläggning; Här bokförs underhållskostnader för sopsugsanläggningen.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Stamspolning	192 212	0
Byte bärlinor	0	175 000
Installation kortläsare	0	65 000
Programmering och montering IMD-system	0	46 028
Vattemätare	0	11 385
Ventilationskontroll	0	30 531
Byte nödljus	0	75 258
Rumsgivare	0	134 138
Ny tvättmaskin	0	12 954
Summa periodiskt underhåll	192 212	550 294

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	4 618	9 523
Kontorsmaterial	3 134	3 426
Kommunikation	26 063	17 634
Porto	0	175
Indrivning	0	10 367
Revision	66 650	33 100
Föreningsmöten	2 492	18 070
Ekonomisk och administrativ förvaltning	251 171	241 196
Övriga förvaltningskostnader	66 346	65 779
Konsultarvoden	11 125	7 125
Övriga externa tjänster	29 520	26 223
Medlems- och föreningsavgifter	10 710	10 710
Summa övriga externa kostnader	471 829	443 328

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	286 500	262 500
Sociala kostnader	84 613	77 607
Summa arvoden, personalkostnader	371 113	340 107

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	107 968	73 338
Övriga ränteintäkter	2 615	1 852
Summa finansiella intäkter	<u>110 583</u>	<u>75 190</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	375 068 218	375 068 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 068 218	375 068 218
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 372 374	-22 250 090
Årets avskrivningar	-3 122 284	-3 122 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 494 658	-25 372 374
Utgående planenligt värde	<u>346 573 560</u>	<u>349 695 844</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>513 942 560</u>	<u>517 064 844</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	310 600 000	310 600 000
Taxeringsvärde mark	96 210 000	96 210 000
	<u>406 810 000</u>	<u>406 810 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	389 000 000	389 000 000
Lokaler	17 810 000	17 810 000
	<u>406 810 000</u>	<u>406 810 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	8 728	8 489
Skattefordringar	1 467	0
Övriga fordringar - Avgift andrahandsupplåtelse	8 586	8 740
Övriga fordringar - Bokning gemensammautrymmen	27 750	17 000
Övriga fordringar - Nyckltaggar/Portöppnare	1 000	500
Övriga fordringar - Debitering EL (aug-dec 2024)	200 547	200 547
Övriga fordringar - Debitering VV (aug-dec 2024)	124 646	124 646
Övriga fordringar - Debitering KV (aug-dec 2024)	50 605	50 605
Övriga fordringar - Fond GA:6 Sopsug	430 178	352 408
Övriga fordringar - Vidarefakturering MSB och Telia Sonera	48 671	139 203
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>902 178</u>	<u>902 138</u>

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
SEB företagskonto	9 933	4 857
Summa Kassa och Bank	<u>9 933</u>	<u>4 857</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	3,74	2027-03-16	22 250 000
Nordea Hypotek	0,73	2026-03-29	33 500 000
Stadshypotek	4,08	2025-03-29	24 126 666
Stadshypotek	3,65	2027-03-29	24 000 000
Stadshypotek	3,56	2028-03-29	22 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			125 876 666
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			-24 126 666
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			98 250 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			108 376 666

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2024-12-31

2023-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

156 760 000

156 760 000

Summa ställda säkerheter

156 760 000

156 760 000

Not 14 Övriga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Moms

107 455

103 370

Personalens källskatt

0

38 397

Sociala avgifter

0

37 785

Övriga kortfristiga skulder (förutbetalad hyra yta teleutrustning)

105 805

104 165

Övriga kortfristiga skulder

0

7 960

Skulder till MBF

60

0

Summa övriga kortfristiga skulder

213 320

291 677

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

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.

Moore Allegretto AB

Patrik Ekenberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

MAGNUS WESTLANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-10 20:47:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Magnus Westlander

Magnus Westlander

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 89.253.103.119

FRANCESCO GIANGIULIO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 15:02:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Francesco Ingemar Erik
Giangiulio

Francesco Giangiulio

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 89.253.103.136

PÄR WIRDFORS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 08:41:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PÄR WIRDFORS

Pär Wirdfors

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.24.217.220

JOHAN WIKSTEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 17:59:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN WIKSTEN

Johan Wiksten

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.131.21

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-10 17:30:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Stefan Andersson

Stefan Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 89.253.103.61

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-12 09:07:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrik Mikael Ekenberg

Patrik Ekenberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.138.67.22

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Råck16
Org.nr 769625-0369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råck16 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Råck16s finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Brf Råck16 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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Råck16 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Råck16 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är

utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm enligt min elektroniska signatur

MOORE Allegretto AB

Patrik Ekenberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

PATRIK EKENBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-12 09:07:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrik Mikael Ekenberg

Patrik Ekenberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.138.67.22