

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rävsaen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras ärligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Björn Inge Bhatt	Ordförande
Rutger Fuglesang	Ledamot
Ylva Ragnhild Nilsson	Ledamot
Anders Pihl	Ledamot
Ingrid Katarina Widgren	Ledamot
Annika Toll	Ledamot
Anna Pauline Österlund	Ledamot
Paul Östangård	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG AB
------------------	------------------	---------

### Valberedning

Cecilia Bertholds  
August Happ

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-23.

Extra föreningsstämma hölls 2021-09-16. beslut om ombyggnad av lokaler.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rävaxen 5	2008	Stockholm
Rävaxen 6	2008	Stockholm
Rävaxen 7	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 3 flerbostadshus.

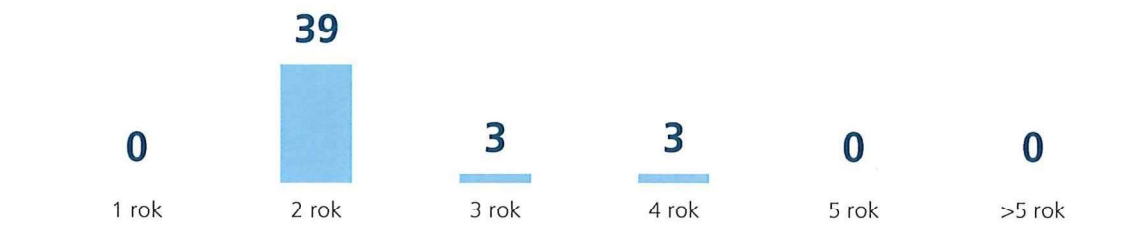
Fastigheternas värdeår är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 143 m<sup>2</sup>, varav 2 091 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 052 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	933 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Dagverksamhet	41 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Garage	57 m <sup>2</sup>	2023-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	1 st lokal som används som styrelserum/arkiv
Övrigt	1 st lokal som föreningslokal
Övrigt	1 st lokal föreningsförråd

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Igensättning av brevinkast	2022	
3 nya tvättmaskiner i tvättstugor	2021	
Installation postboxar	2021	
Byte V/A-servis port 65	2021	
Ny torktumlare	2021	
OVK lägenheter	2020 - 2021	
Uppdatering grovsoprum	2020 - 2021	
Målning av plåttak	2020	
Ny belysning i allmänna utrymmen	2020	
OVK förskolan	2020	
Ny ventilation i driftrum källare	2020	
Ombyggnad av ny föreningslokal	2019 - 2020	
Lackning av träportar	2019	
Fönstermålning förskolan	2018	
Nya radiatorventiler	2017	
Nytt tak på alla byggnader	2017	
Ny undercentral	2016	
Källsortering/Grovsoprum	2015	
Fiber bredband	2015	
Utvändig renovering och målning av fönster	2015 - 2017	
Entrédörrar lackas och målas	2015	
Utvändiga trädörrar och ståldörrar målas och lackas	2015	
Elektronisk portkod	2014	
OVK-kontroll	2013 - 2019	OVK-kontroll görs var 6:e år
Energideklaration	2013 - 2019	Energideklaration görs var 6:e år
Anslutning till fjärrvärme	2012	
Rörstambyte	1999 - 2000	
Elstambyte	1999 - 2000	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad	2022-2023	Ombyggnad förskolelokaler till bostäder
Utemiljö	2023	i anslutning till ombyggnad av lokaler till bostäder
Byte av V/A serviser	2023	i samband med utemiljörenovering

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Kabel-TV	Comhem
El	Fortum
Snöröjning	Brf Partner AB
Städning trapphus och tvättstuga	Minic Profallt Städ AB
Entrémattor	Elis Textilservice AB
Grovsopor	Suez
Hushållssopor	SVOA
Gårdsskötsel	Brf Partner AB
Fastighetsskötsel & mindre reparationer	BRF Partner AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fiber	STOKAB
Internetuppkoppling	Ownit AB
Teknisk Förvaltning	Brf Partner AB
Jour	Dygnet AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.  
Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.  
Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.  
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.  
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.  
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

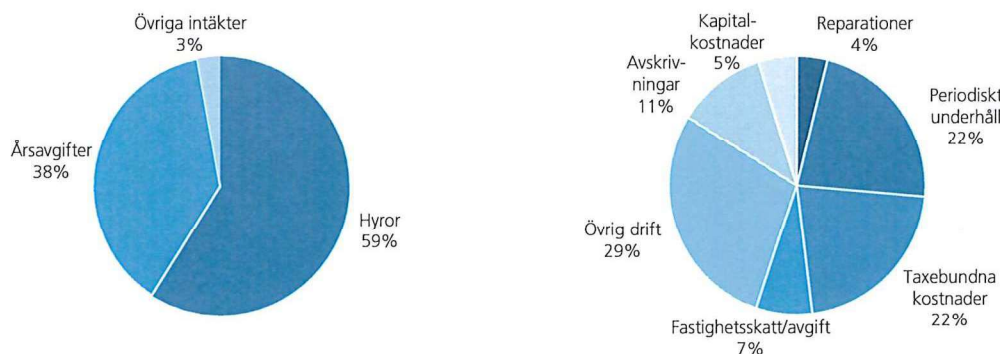
### Föreningens ekonomi

En ny ekonomisk plan för föreningen är under utarbetande på grund av de nya förutsättningarna med nya blivande 10 st. bostadsrätter. Avgifterna kommer därefter att beslutas.

	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 981 962</b>	<b>3 618 954</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 544 191	3 474 532
Finansiella intäkter	233	12
Minskning kortfristiga fordringar	0	837 617
	<b>3 544 425</b>	<b>4 312 161</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 654 356	3 218 396
Finansiella kostnader	209 978	263 521
Ökning av materiella anläggningstillgångar	453 473	0
Ökning av kortfristiga fordringar	554 349	0
Minskning av långfristiga skulder	390 000	390 000
Minskning av kortfristiga skulder	210 146	77 236
	<b>5 472 302</b>	<b>3 949 153</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 054 085</b>	<b>3 981 962</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 927 877</b>	<b>363 008</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stockholms kommun har under verksamhetsåret formellt sagt upp hyresavtalet för de 933 kvm stora lokalerna i föreningen. Avtalet löper till som längst den 30/9 2023.

Under året har föreningen förberett ombyggnaden av de uthyrda lokalerna till bostadsrättslägenheter. Bygglovsansökan ingavs den 7/7 2021 till Stadsbyggnadskontoret och ett bygglov medgavs efter flera turer av Stadsbyggnadsnämnden den 28/4 2022. Styrelsen har därutöver utrett de olika förutsättningarna, juridiskt och ekonomiskt, som föreligger för upplåtelseerna. Därtill har ett flertal konsulter getts i uppdrag att utreda de tekniska ev. begränsningarna liksom att utarbeta ett komplett förfrågningsunderlag, vilket har tillgängliggjorts för byggtreprenörer i juni 2022. Föreningen har under verksamhetsåret för dessa åtgärder belastats med engångskostnader på ca. 550 tkr.

Det under föregående verksamhetsår akut genomförda bytet av V/A-servis i Rävaxen 6 har belastat årets resultat med ca. 1 mkr. I ett led att skapa förutsättningar för en ännu mer miljömässig hantering av bioavfall har två nya avlämningsställen skapats vid punkthuset.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	705	705	705	720
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 675	1 616	1 519	1 343
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 581	13 785	13 988	14 501
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	20	20	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	199	189	178	181
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	28	33	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	67	84	84	85
Soliditet (%)	64	64	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-812	-499	-366	-568
Nettoomsättning (tkr)	3 542	3 475	3 324	3 218

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 091 m<sup>2</sup> bostäder och 1 052 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	49 857 455	0	0	49 857 455
Upplåtelseavgifter	5 711 413	0	0	5 711 413
Fond för yttre underhåll	445 401	445 401	-445 401	445 401
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>56 014 269</b>	<b>445 401</b>	<b>-445 401</b>	<b>56 014 269</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-7 203 556	-445 401	-53 710	-6 704 445
Årets resultat	-811 647	-811 646	499 111	-499 111
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 015 203</b>	<b>-1 257 047</b>	<b>445 401</b>	<b>-7 203 556</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>47 999 066</b>	<b>-811 646</b>	<b>0</b>	<b>48 810 713</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-811 647
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 758 154
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-445 401
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 015 202</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

445 401
<b>-7 569 801</b>

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

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 541 521	3 474 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 670	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 544 191</b>	<b>3 474 532</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 076 298	-2 819 915
Övriga externa kostnader	Not 5	-465 367	-309 460
Personalkostnader	Not 6	-112 691	-89 021
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-491 737	-491 737
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 146 093</b>	<b>-3 710 133</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-601 902</b>	<b>-235 602</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		233	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 978	-263 521
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-209 745</b>	<b>-263 509</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-811 647</b>	<b>-499 111</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-811 647</b>	<b>-499 111</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-06-30	2021-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	72 428 323	72 920 060
Pågående byggnation	Not 9	453 473	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 881 795</b>	<b>72 920 060</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>72 881 795</b>	<b>72 920 060</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 932	-677 312
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 080 927	4 101 597
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 082 859</b>	<b>3 424 285</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	32 102
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>32 102</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 082 859</b>	<b>3 456 387</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 964 654</b>	<b>76 376 447</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 568 868	55 568 868
Fond för yttre underhåll	Not 11	445 401	445 401
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 014 269</b>	<b>56 014 269</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 203 556	-6 704 445
Årets resultat		-811 647	-499 111
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 015 203</b>	<b>-7 203 556</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 999 066</b>	<b>48 810 713</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 022 813	26 062 813
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 022 813</b>	<b>26 062 813</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 040 000	390 000
Leverantörsskulder		175 717	859 799
Skatteskulder		54 544	298 620
Övriga skulder		68 980	38 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	603 534	-83 968
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 942 775</b>	<b>1 502 921</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 964 654</b>	<b>76 376 447</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Byggnader	100 år	100 år
Förbättringar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	1 352 565	1 352 565
Hyror bostäder	267 549	264 205
Hyror lokaler momspliktiga	1 782 353	1 713 790
Hyror parkering	39 600	39 600
Bredbandsintäkter	70 200	70 200
Överlåtelse/pantsättning	6 038	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 980	5 543
Gästlägenhet	15 200	28 600
Öresutjämning	37	28
	<b>3 541 521</b>	<b>3 474 532</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021-2022	2020-2021
Övriga intäkter	2 670	0
	<b>2 670</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	173 282	60 842
	Fastighetsskötsel beställning	25 752	2 018
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	95 035	83 589
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 855	21 240
	Snöröjning/sandning	42 167	48 239
	Städning entreprenad	54 985	52 053
	Städning enligt beställning	6 944	733
	Mattvätt/Hyrmattor	14 250	17 071
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	48 130
	Myndighetstillsyn	20 433	0
	Gemensamma utrymmen	14 186	0
	Sophantering	0	2 337
	Gård	266	925
	Serviceavtal	10 810	7 906
	Förbrukningsmateriel	11 588	24 326
	Störningsjour och larm	2 497	0
	Brandskydd	4 384	0
		<b>514 433</b>	<b>369 408</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	17 663	0
	Lokaler	9 612	0
	Förskola	7 125	0
	Gemensamma utrymmen	9 259	0
	Tvättstuga	14 289	13 048
	Sophantering/återvinning	6 305	15 502
	Källare	6 243	0
	Entré/trapphus	37 899	9 222
	Lås	9 831	50 094
	VVS	0	45 851
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 873
	Ventilation	6 281	101 114
	Elinstallationer	4 987	1 765
	Fönster	0	23 966
	Mark/gård/utemiljö	38 194	19 138
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 069
		<b>167 687</b>	<b>299 642</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	17 002	43 746
	Lokaler	4 600	0
	Förskola	0	11 500
	Gemensamma utrymmen	19 535	0
	Tvättstuga	0	341 315
	Entré/trapphus	0	56 247
	VVS	942 174	0
	Värmeanläggning	0	144 557
	Elinstallationer	0	191 148
	Bredband	0	36 250
	Tak	0	26 655
	Balkonger/altaner	0	25 977
		<b>983 312</b>	<b>877 395</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	87 491	63 668
	Värme	626 388	592 733
	Vatten	112 426	87 903
	Sophämtning/renhållning	115 105	108 454
		<b>941 409</b>	<b>852 757</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		

Försäkring	61 718	57 680
Kabel-TV	13 387	13 315
Bredband	85 997	87 412
	<b>161 102</b>	<b>158 407</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>308 355</b>	<b>262 305</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 076 298</b>	<b>2 819 915</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	
	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
Kreditupplysning	1 564	2 424
Medlemsinformation	599	1 390
Tele- och datakommunikation	0	599
Juridiska åtgärder	98 262	410
Inkassering avgift/hyra	0	465
Revisionsarvode extern revisor	36 241	25 018
Föreningskostnader	16 910	900
Styrelseomkostnader	4 530	202
Fritids- och trivselkostnader	1 476	0
Förvaltningsarvode	218 355	254 913
Administration	74 718	3 589
Korttidsinventarier	0	5 811
Konsultarvode	6 752	7 840
Föreningsavgifter	5 960	5 900
	<b>465 367</b>	<b>309 460</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	
	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	89 900	70 000
Sociala kostnader	22 791	19 021
	<b>112 691</b>	<b>89 021</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	
	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
Byggnad	466 475	466 475
Förbättringar	25 263	25 263
	<b>491 737</b>	<b>491 737</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	77 752 438	77 752 438
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 752 438</b>	<b>77 752 438</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 832 378	-4 340 640
	Årets avskrivningar enligt plan	-491 737	-491 737
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 324 115</b>	<b>-4 832 378</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>72 428 323</b>	<b>72 920 060</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 852 325	30 852 325
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	59 600 000	43 200 000
	Taxeringsvärde mark	80 200 000	61 200 000
		<b>139 800 000</b>	<b>104 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	115 800 000	84 600 000
	Lokaler	24 000 000	19 800 000
		<b>139 800 000</b>	<b>104 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	Konsultkostnader	453 473	0
		<b>453 473</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	Skattekonto	26 842	151 737
	Klientmedel hos SBC	1 004 085	3 949 860
	Räntekonto hos SBC	1 050 000	0
		<b>2 080 927</b>	<b>4 101 597</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-2022-12-31</b>	<b>2020-2021-12-31</b>
	Vid årets början	445 401	445 401
	Reservering enligt stadgar	445 401	445 401
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-445 401	-445 401
	<b>Vid årets slut</b>	<b>445 401</b>	<b>445 401</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,030 %	8 650 226	8 780 226	2025-06-17
Nordea	0,630 %	8 650 000	8 780 000	2023-06-21
Nordea	0,710 %	8 762 587	8 892 587	2024-07-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 062 813</b>	<b>26 452 813</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 040 000	-390 000	
		<b>17 022 813</b>	<b>26 062 813</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 112 813 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-06-30	2021-06-30
Ränta	13 863	14 065
Avgifter och hyror	589 671	-98 033
Lokaler	0	0
	<b>603 534</b>	<b>-83 968</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att ta fram förfrågningsunderlag m.m. för försäljning och anbud på de blivande bostadsrättslägenheterna kommer även att belasta kommande verksamhetsår för upparbetade men ej fakturerade kostnader liksom upphandlade konsultkostnader för uppföljning av ombyggnadsarbetena. Styrelsen bedömer att en upphandling/försäljning rörande ombyggnaden av lokalytorna kan slutföras under andra halvåret 2022 med ett bedömt färdigställande under H2 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Björn Inge Bhatt  
Ordförande

Rutger Fuglesang  
Ledamot

Ylva Ragnhild Nilsson  
Ledamot

Anders Pihl  
Ledamot

Ingrid Katarina Widgren  
Ledamot

Anna Pauline Österlund  
Ledamot

Paul Östangård  
Suppleant Ersätter ledamot Annika Toll

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG



# Revisionsberättelse

Årsta

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rävsaخن, org. nr 769606-9959

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rävsaخن för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-  
mågan 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 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 Bostadsrättsföreningen Rävsaخن för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 förtlöpande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

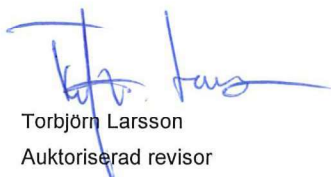
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Stockholm den 15 november 2022

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor





# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**Signera bokslut-fb-7912-2022-11-09.pdf**

Unikt dokument-id:  
**2b4cce98-5ace-4e37-a859-084bfc059fc2**





Dokumentets fingeravtryck:  
**3f1557625f4b9a5813b8e178cea7362fd8ae826e74d8316fec1f9a18886fa23e8a621e8f9b980fd09c0c91e  
eb9cad5dc473381ecc8f41ace99148a503feb6f1f**

## Undertecknare

 <p><b>Ylva Ragnhild Nilsson</b> Rävsaxen (7912)</p> <p>E-post: ylvarnilsson@hotmail.com Enhet: Chrome 107.0.0.0 on GNU/Linux Unknown (desktop) IP nummer: 82.183.31.136 IP Plats: Vallingby, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Ylva Ragnhild Nilsson (19511025****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-14 12:48:18 UTC</p>
 <p><b>Ingrid Katarina Widgren</b> Rävsaxen (7912)</p> <p>E-post: ingrid.widgren@hotmail.com Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.42 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 82.183.31.161 IP Plats: Vallingby, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Ingrid Katarina Widgren (19640304****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-14 12:51:46 UTC</p>
 <p><b>Anders Pihl</b> Rävsaxen (7912)</p> <p>E-post: anders.pihl@cornamuse.se Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 82.183.31.154 IP Plats: Vallingby, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ANDERS PIHL (19540602****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-14 12:56:03 UTC</p>
 <p><b>Rutger Fuglesang</b> Rävsaxen (7912)</p> <p>E-post: rutgeriwf@gmail.com Enhet: Chrome 100.0.4896.60 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 87.246.163.177 IP Plats: Jaunmarupe, M?rupe, Latvia</p>	<p>Undertecknad med BankID: Rutger Ivan Will Fuglesang (19941006****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-14 13:00:37 UTC</p>



## Undertecknare

 <p><b>Anna Pauline Österlund</b> Rävsaxen (7912)</p> <p>E-post: pauline.osterlund@gmail.com Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 82.183.31.137 IP Plats: Vällingby, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: PAULINE ÖSTERLUND (19930712****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-14 13:03:17 UTC</p>
 <p><b>Paul Östangård</b> Rävsaxen (7912)</p> <p>E-post: paul.ostangard@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 107.0.0.0 on Android 13 Google Pixel 4a (smartphone) IP nummer: 95.199.1.219 IP Plats: Skara, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: PAUL SIMPSON ÖSTANGÅRD (19911104****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-14 13:19:41 UTC</p>
 <p><b>Björn Inge Bhatt</b> Rävsaxen (7912)</p> <p>E-post: inge.bhatt@gmail.com Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.26 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 156.49.242.12 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: INGE BHATT (19650812****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-14 14:12:17 UTC</p>
 <p><b>Torbjörn Larsson</b> Rävsaxen (7912)</p> <p>E-post: torbjorn.larsson@kpmg.se Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.42 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 195.84.56.2 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: TORBJÖRN LARSSON (19640217****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-15 10:00:56 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-11-15 10:00:56 UTC

