

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
RÄFSAN 4, 5 & 6

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Räfsan 4, 5 och 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

## 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 årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

#### 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 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Styrelsen

Andreas Lundin	Ordförande
Svante Andersson	Kassör
Ulf Dahlbäcker	Ledamot
Rose-Marie Grindgårds	Ledamot
Ann-Sofie Nenzell	Ledamot
Sara Widén	Ledamot

Karin Ives	Suppleant
Magnus Olsson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Dahlbäcker och Andreas Lundin.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ralf Toresson

Ordinarie Extern

Toressons Revision AB

## Valberedning

Lena Bornholm  
Pernilla Tenje

Samman kallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-20.

## Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 4	2001	Stockholm
Räfsan 5	2001	Stockholm
Räfsan 6	2001	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Brandkontoret, Stockholm Stads Brandförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1927 och består av 3 flerbostadshus.

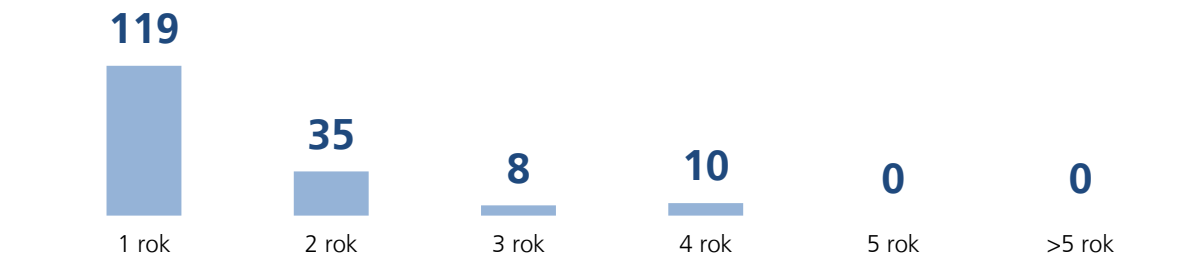
Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 951 m<sup>2</sup>, varav 8 197 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 754 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 158 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotostudio	74 m <sup>2</sup>	2016-12-31
Hunddagis	190 m <sup>2</sup>	2015-03-31
Vinbar	53 m <sup>2</sup>	2015-12-31
Bilverkstad	1 432 m <sup>2</sup>	2015-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Disponeras av styrelsen som mötesrum
Gästlägenhet	Uthyras till föreningens medlemmar

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2035.  
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Renovering av innergård	2010
Ommålning av yttertak	2003
Ommålning av fönster	2003-04, 2007
Byte av värmeslingor i stuprör, taksäkerhet	2010
Renovering av hiss Ringvägen 155C	2013
Relining av värmestammar	2013
Injustering värmesystem samt byte av stam- och radiatorventiler	2012
Hissrenoveringar	2004 (omfattar 6 st hissar), 2009 (1 hiss)
Omputsning av fasad	1987-89, 2007
Elstambyte	1987-89
Rörstambyte	1987-89
Nya balkonger	1987-89, 2008
Ommålning trapphus	2007
Byte av portar	2007
Renovering miljösoptum	2006
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Fönstermålning	2014-2015
Ommålning av yttertak	2015
OVK besiktning inkl åtgärd av eventuella brister	2015
Renovering av hiss Katarin Bangata 66	2016

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Com Hem, Ownit Broadband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Gårdsunderhåll	Stadsträdgården AB
Städning	Enitor AB
Miljösoptum	Hans Andersson Recycling AB

## Föreningens ekonomi

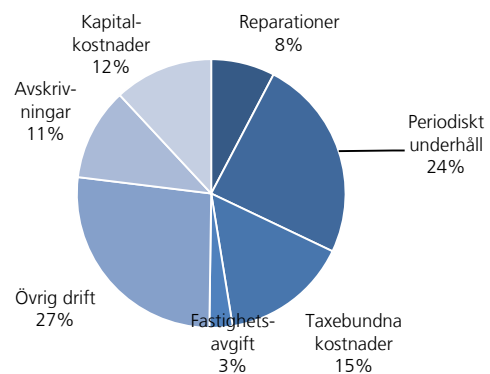
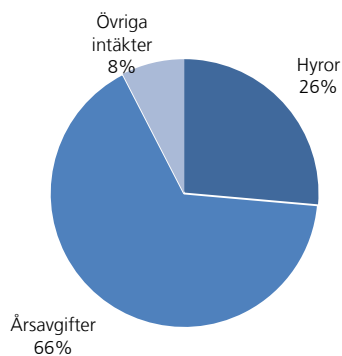
Styrelsens ambition är som tidigare kommunicerat att finansiera framtida underhållsarbeten utan nyupplåning och styrelsen kommer även fortsättningsvis att aktivt arbeta för att sälja de resterande hyresrätterna.

Under året har cirka 0,3 miljoner kronor amorterats på föreningens banklån enligt plan.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 857 228</b>	<b>4 601 449</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	6 457 796	6 540 950
Finansiella intäkter	10 176	30 036
Minskning korta fordringar	136 193	0
Lägenhetsupplåtelser	5 700 000	1 920 000
Ökning av korta skulder	1 193 445	1 650 596
	<b>13 497 609</b>	<b>10 141 581</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	6 877 261	9 797 031
Finansiella kostnader	1 060 391	1 203 165
Investeringar i fastigheten	0	1 459 098
Inköp av inventarier	53 284	0
Ökning av korta fordringar	0	7 473
Minskning av föreningens lån	319 036	419 036
	<b>8 309 972</b>	<b>12 885 802</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7 044 866</b>	<b>1 857 228</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>5 187 638</b>	<b>-2 744 221</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Tvisten i hyresnämnden rörande godkännande av balkonger avgjordes under början av året till föreningens fördel. Under processens gång framkom det att visst intresse förelåg att bygga balkong från medlemmar som under denna etapp inte var tillfrågade varför styrelsen beslutade att föreningen skulle bekosta en bygglovsansökan för kvarvarande möjliga balkongbyggen. En sådan ansökan lämnades under hösten in till Stadsbyggnadskontoret.

Under våren genomfördes en upphandling av leverantör av fönster- och takmålning. Valet föll på Penslar & Fönster AB som under hösten påbörjade arbetet med ommålningen. SBC har anlåtats som projektledare och kvalitetsansvarig för projektet. Totalt väntas projektet kosta cirka 4 miljoner kronor och till större delen belasta resultatet för verksamhetsåret 2015.

Mot bakgrund av att fastigheternas befintliga undercentral var gammal och i stort behov av underhåll beslutades under sommaren att investera i en ny undercentral till en kostnad om 0,3 miljoner kronor. Den nya undercentralen med tillhörande värmestyrningssystem väntas spara föreningen värmekostnader i storleksordningen 10-15 procent.

Föreningen har under året upplåtit två hyresrätter vilket inbringat totalt 5,7 miljoner kronor.

### Händelser efter året

Arbetet med ommålning av fönster och tak kommer att fortsätta under första halvåret 2015. Den tidigare annonserade renoveringen av hissen på Katarina Bangata 66 har skjutits fram till 2015.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 158 st  
Överlåtelse under året: 26 st  
Nyupplåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 204  
Förändring från föregående år: 0

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	572	566	618	617
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	681	736	650	640
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 775	4 818	5 068	5 448
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	22	20	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	125	119	112
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	18	16	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	107	121	127	136
Soliditet (%)	77	77	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 469	-5 417	-1 126	-579
Nettoomsättning (tkr)	6 450	6 539	6 672	6 609

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 197 m<sup>2</sup> bostäder och 1 754 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 468 764
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-7 968 829
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 097 319
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-12 534 912</b>

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

2 097 319
<b>-10 437 593</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 969 010	6 057 503
Övriga rörelseintäkter	Not 2	488 786	483 447
		<b>6 457 796</b>	<b>6 540 950</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-3 458 734	-6 187 847
Driftkostnader	Not 4	-2 171 173	-2 410 668
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 003 911	-972 132
Personalkostnader	Not 6	-243 442	-226 384
Avskrivningar	Not 7	-999 084	-987 854
		<b>-7 876 345</b>	<b>-10 784 885</b>
		<b>-1 418 549</b>	<b>-4 243 935</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		10 176	30 036
Räntekostnader		-1 060 391	-1 203 165
		<b>-1 050 215</b>	<b>-1 173 129</b>
		<b>-2 468 764</b>	<b>-5 417 064</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			



## Balansräkning

		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	167 912 129	168 895 727
Maskiner och inventarier	Not 9	77 721	39 923
		<b>167 989 850</b>	<b>168 935 650</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>167 994 850</b>	<b>168 940 650</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 096	8 816
SBC Klientmedel i SHB		1 586 950	0
Övriga fordringar		117 135	11 220
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	237 434
		<b>1 710 181</b>	<b>257 470</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		5 457 916	1 189 614
SBC klientmedel i SHB		0	669 569
		<b>5 457 916</b>	<b>1 859 182</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 168 097</b>	<b>2 116 652</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>175 162 947</b>	<b>171 057 302</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Medlemsinsatser		145 421 952	139 721 952
Kapitaltillskott		489 420	489 420
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 097 319	1 882 768
		<b>148 008 691</b>	<b>142 094 140</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-10 066 148	-4 434 533
Årets resultat		-2 468 764	-5 417 064
		<b>-12 534 912</b>	<b>-9 851 597</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>135 473 779</b>	<b>132 242 542</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	35 253 597	35 172 669
		<b>35 253 597</b>	<b>35 172 669</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	319 036	719 000
Leverantörsskulder		1 579 543	586 233
Övriga kortfristiga skulder		1 474 609	1 436 609
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	1 062 384	900 248
		<b>4 435 572</b>	<b>3 642 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>175 162 947</b>	<b>171 057 302</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	122 115 216	122 115 216
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	260 år	260 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	10 år	10 år
Tak	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Nödljus	10 år	10 år
Balkonger/Terasser	10-30 år	10-30 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	4 264 101	4 215 277
	Hyror bostäder	1 001 518	1 138 700
	Hyror lokaler momspliktiga	703 391	703 525
		<b>5 969 010</b>	<b>6 057 503</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	278 913	276 320
	Varmvattenintäkter	10 000	10 000
	Värmeintäkter	40 000	40 000
	Gästlägenhet	34 295	43 478
	Öresutjämning	133	137
	Återbäring Allframtid	117 442	111 166
	Övriga intäkter	8 004	2 346
		<b>488 786</b>	<b>483 447</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	41 125	14 257
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	58 066	56 380
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 844	18 327
	Snöröjning/sandning	0	47 761
	Städning entreprenad	353 948	323 181
	Städning enligt beställning	2 770	25 289
	Hissbesiktning	12 200	5 813
	Gemensamma utrymmen	7 498	562
	Gård	9 047	9 720
	Serviceavtal	74 423	38 207
	Förbrukningsmateriel	8 898	1 313
	Störningsjour och larm	4 912	0
	Brandskydd	0	1 002
		<b>598 730</b>	<b>541 813</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	33 778	53 372
	Hyreslägenheter	0	88 746
	Brf Lägenheter	22 249	140 909
	Lokaler	0	38 291
	Gemensamma utrymmen	13 943	0
	Tvättstuga	18 166	53 852
	Källare	7 827	4 675
	Entré/trapphus	961	0
	Lås	56 196	40 070
	VVS	11 511	31 602
	Värmeanläggning/undercentral	65 200	0
	Ventilation	71 538	10 370
	Elinstallationer	6 927	15 916
	Bredband	3 369	0
	Hiss	126 071	65 089
	Tak	77 683	7 728
	Fasad	8 719	0
	Fönster	5 981	4 228
	Mark/gård/utemiljö	0	22 306
	Garage/parkering	1 872	0
	Skador/klotter/skadegörelse	146 563	15 891
	Vattenskada	5 572	0
		<b>684 125</b>	<b>593 043</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 906 229	0
	Entré/trapphus	0	31 250
	Stambyte	0	4 304 738
	Värmeanläggning	269 650	43 403
	Ventilation	0	136 975
	Hiss	0	536 625
		<b>2 175 879</b>	<b>5 052 991</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>3 458 734</b>	<b>6 187 847</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	154 154	217 157
	Värme	912 519	1 247 417
	Vatten	168 363	174 154
	Sophämtning/renhållning	50 405	57 409
	Grovsopor	91 194	78 678
		<b>1 376 635</b>	<b>1 774 817</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	237 955	121 345
	Kabel-TV	56 058	45 160
	Bredband	247 302	217 327
		<b>541 314</b>	<b>383 832</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>253 224</b>	<b>252 020</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 171 173</b>	<b>2 410 668</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Tele och datakommunikation	977	575
	Juridiska åtgärder	35 839	43 486
	Inkassering avgift/hyra	14 500	9 559
	Revisionsarvode extern revisor	-627	17 992
	Föreningskostnader	33 808	6 491
	Styrelseomkostnader	4 267	3 892
	Fritids och Trivselkostnader	0	5 618
	Förvaltningsarvode	738 531	773 814
	Förvaltningsarvoden övriga	0	46 201
	Administration	13 036	21 603
	Korttidsinventarier	5 380	24 350
	Konsultarvode	140 241	10 001
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	17 960	8 550
		<b>1 003 911</b>	<b>972 132</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	186 334	185 333
	Sociala kostnader	57 108	41 051
		<b>243 442</b>	<b>226 384</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	450 000	450 000
	Förbättringar	533 598	526 923
	Inventarier	15 486	10 931
		<b>999 084</b>	<b>987 854</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	179 887 795	178 413 187
	Nyanskaffningar	0	1 474 608
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>179 887 795</b>	<b>179 887 795</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 992 068	-10 015 145
	Årets avskrivningar enligt plan	-983 598	-976 923
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 975 665</b>	<b>-10 992 068</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>167 912 129</b>	<b>168 895 727</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	50 117 304	50 117 304
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	99 850 000	99 850 000
	Taxeringsvärde mark	96 540 000	96 540 000
		<b>196 390 000</b>	<b>196 390 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	192 000 000	192 000 000
	Lokaler	4 390 000	4 390 000
		<b>196 390 000</b>	<b>196 390 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	60 897	60 897
	Nyanskaffningar	53 284	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 181</b>	<b>60 897</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-20 974	-10 043
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 486	-10 931
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 460</b>	<b>-20 974</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>77 721</b>	<b>39 923</b>

<b>Not 10</b>	LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	107 659
	Kabel-TV	0	11 288
	Bredband	0	51 600
	Städning	0	27 244
	Serviceavtal	0	15 193
	Vatten	0	14 450
	Ränta	0	10 000
		<b>0</b>	<b>237 434</b>

<b>Not 12</b>	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	126 020 981	1 622 118	0	124 398 863
Upplåtelseavgifter	19 400 971	4 077 882	0	15 323 089
Kapitaltillskott	489 420	0	0	489 420
Fond för yttre underhåll	2 097 319	2 097 319	-1 882 768	1 882 768
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>148 008 691</b>	<b>7 797 319</b>	<b>-1 882 768</b>	<b>142 094 140</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-10 066 148	-2 097 319	-3 534 296	-4 434 533
Årets resultat	-2 468 764	-2 468 764	5 417 064	-5 417 064
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-12 534 912</b>	<b>-4 566 083</b>	<b>1 882 768</b>	<b>-9 851 597</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>135 473 779</b>	<b>3 231 236</b>	<b>0</b>	<b>132 242 542</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	1 882 768	2 287 163
	Reservering enligt stadgar	2 097 319	589 170
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 882 768	-993 565
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 097 319</b>	<b>1 882 768</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	1,460 %	5 693 480	5 693 480	Rörlig ränta
	Nordea	4,400 %	5 113 518	5 218 054	2016-05-17
	Nordea	2,650 %	1 645 260	1 645 260	Rörlig ränta
	Nordea	1,850 %	8 010 000	8 120 000	2016-04-20
	Nordea	3,500 %	10 110 375	10 214 875	2015-05-20
	Nordea	1,990 %	5 000 000	5 000 000	2017-05-17
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 572 633</b>	<b>35 891 669</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-319 036	-719 000	
			<b>35 253 597</b>	<b>35 172 669</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 977 453 kr.



<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	20 716
	Värme	0	164 432
	Sophämtning	0	5 415
	Extern revisor	0	18 600
	Arvoden	114 667	100 333
	Sociala avgifter	32 107	23 100
	Ränta	48 128	63 262
	Reparationer	413 072	0
	Avgifter och hyror	454 410	504 390
		<b>1 062 384</b>	<b>900 248</b>

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7/4 2015



Andreas Lundin  
Ordförande



Svante Andersson  
Kassör



Ulf Dahlbäcker  
Ledamot



Rose-Marie Grindgårds  
Ledamot

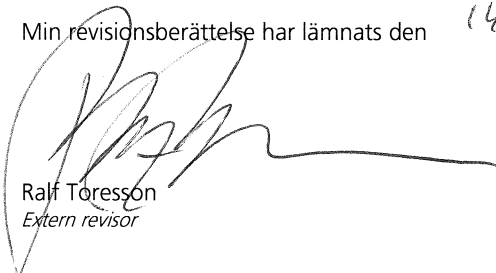


Ann-Sofie Nenzell  
Ledamot



Sara Widén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2015



Ralf Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Räfsan 4, 5 och 6, org.nr 716422-0381.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Räfsan 4, 5 och 6 räkenskapsåret 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av BRF Räfsan 4, 5 och 6 ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Räfsan 4, 5 och 6 för räkenskapsåret 2014.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2015



Ralf Toresson

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 317 000	4 264 101	4 226 800
Hyror bostäder	967 700	1 001 518	1 102 000
Hyror lokaler momspliktiga	703 400	703 391	705 000
Bredbandsintäkter	280 800	278 913	277 200
Varmvattenintäkter	12 500	10 000	10 000
Värmeintäkter	40 000	40 000	40 000
Gästlägenhet	25 000	34 295	21 200
Öresutjämning	0	133	0
Återbäring Allframtid	75 000	117 442	75 000
Övriga intäkter	2 000	8 004	0
	<b>6 423 400</b>	<b>6 457 796</b>	<b>6 457 200</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-30 000	-41 125	-20 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-60 000	-58 066	-30 000
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-25 844	-5 000
Snöröjning/sandning	-30 000	0	-30 000
Städning entreprenad	-333 100	-353 948	-333 400
Städning enligt beställning	-12 000	-2 770	-10 000
Mattvätt/Hymattor	0	0	-1 800
Hissbesiktning	-6 500	-12 200	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 498	0
Gård	-4 000	-9 047	-4 000
Serviceavtal	-88 400	-74 423	-51 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-8 898	-2 000
Störningsjour och larm	0	-4 912	0
	<b>-588 000</b>	<b>-598 730</b>	<b>-493 200</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-300 000	-33 778	-300 000
Brf Lägenheter	0	-22 249	0
Gemensamma utrymmen	0	-13 943	0
Tvättstuga	0	-18 166	0
Källare	0	-7 827	0
Entré/trapphus	0	-961	0
Lås	0	-56 196	0
VVS	0	-11 511	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-65 200	0
Ventilation	0	-71 538	0
Elinstallationer	0	-6 927	0
Bredband	0	-3 369	0
Hiss	0	-126 071	0
Tak	0	-77 683	0
Fasad	0	-8 719	0
Fönster	0	-5 981	0
Garage/parkering	0	-1 872	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-146 563	0
Vattenskada	0	-5 572	0
	<b>-300 000</b>	<b>-684 125</b>	<b>-300 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-4 475 000	-1 906 229	-38 000
Värmeanläggning	0	-269 650	0
	<b>-4 475 000</b>	<b>-2 175 879</b>	<b>-38 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-231 000	-154 154	-231 000
Värme	-1 298 000	-912 519	-1 270 000
Vatten	-185 000	-168 363	-185 000
Sophämtning/renhållning	-62 500	-50 405	-62 500
Grovsopor	-90 000	-91 194	-70 000
	<b>-1 866 500</b>	<b>-1 376 635</b>	<b>-1 818 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-132 900	-237 955	-117 700
Kabel-TV	-46 100	-56 058	-46 100
Bredband	-204 000	-247 302	-222 000
	<b>-383 000</b>	<b>-541 314</b>	<b>-385 800</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-257 700	-253 224	-253 123
	<b>-257 700</b>	<b>-253 224</b>	<b>-253 123</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele och datakommunikation	-600	-977	-600
Juridiska åtgärder	-25 000	-35 839	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-12 000	-14 500	-8 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 400	627	-18 500
Föreningskostnader	-15 000	-33 808	-11 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 267	-8 000
Förvaltningsarvode	-765 000	-738 531	-802 000
Förvaltningsarvodena övriga	-50 000	0	-80 000
Administration	-15 000	-13 036	-15 000
Korttidsinventarier	-5 000	-5 380	0
Konsultarvode	-10 000	-140 241	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 200	-17 960	-8 800
	<b>-930 200</b>	<b>-1 003 911</b>	<b>-961 900</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-172 000	-186 334	-172 000
Arbetsgivaravgifter	-42 000	-57 108	-54 000
	<b>-214 000</b>	<b>-243 442</b>	<b>-226 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-450 000	-450 000	-450 000
Förbättringar	-533 600	-533 598	-484 500
Inventarier	-11 000	-15 486	-11 000
	<b>-994 600</b>	<b>-999 084</b>	<b>-945 500</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-10 009 000</b>	<b>-7 876 345</b>	<b>-5 422 023</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-3 585 600</b>	<b>-1 418 549</b>	<b>1 035 177</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	15 000	9 634	50 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	401	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	141	0
Låneräntor	-900 000	-1 058 918	-1 207 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 473	0
	<b>-885 000</b>	<b>-1 050 215</b>	<b>-1 157 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-4 470 600</b>	<b>-2 468 764</b>	<b>-121 823</b>