

# Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Rävsaen

769606-9959



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rävsaen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 9</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

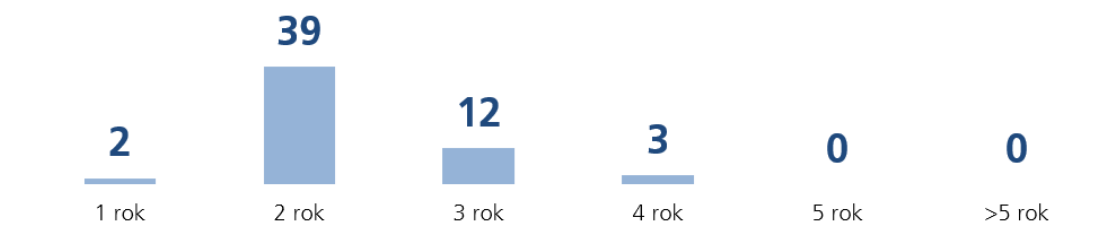
Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rävsaen 5; Rävsaen 6; Rävsaen 7. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 3 143 kvm och 2 lokaler om 98 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Styrelsens sammansättning

Inge Bhatt	Ordförande
Anders Pihl	Styrelseledamot
Ingrid Katarina Widgren	Styrelseledamot
Paul Simpson Östangård	Styrelseledamot
Pauline Österlund	Styrelseledamot
Ylva Ragnhild Nilsson	Styrelseledamot
Annika Toll	Suppleant
Ylva Verwijst	Suppleant

### Valberedning

August Happ och Cecilia Bertholds.

### Firmateckning

Två ledamöter i förening

## Revisorer

Torbjörn Larsson    Auktoriserad revisor    KPMG

## Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-22.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-17. Med anledning av antagande av ny ekonomisk plan.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

2023	injustering av ventilation i bostäderna
2023	reparation av bristfälliga ventilationsaggregat i bostäder
2022	Igensättning av brevinkast
2022-2023	nya tätlistor i fönster och dörrar
2021	energideklaration
2021	nya maskiner i tvättstugorna
2021	byte av V/A-servis port 65
2021	installation av postboxar
2020	ny ventilation i driftrum/källare
2020	ny belysning i allmänna utrymmen
2020	målning av plåttak
2020	uppdatering grovsoprum
2020-2021	OVK bostäder
2019	lackning av träportar
2019-2020	ombyggnad av föreningslokal
2017	nytt tak på alla byggnader
2017	nya radiatorventiler
2016	ny undercentral
2015	ytbehandling av yttre dörrar och portar
2015-2017	målning av fönster utvändigt
2015	installation av bredband med fiber
2015	källsortering/grovsoprum
2014	elektronisk portkod
2012	anslutning till fjärrvärme
1999-2000	elstambyte
1999-2000	rörstambyte

## Planerade underhåll

2024-2025	utemiljö i anslutning till ombyggnad av lokaler till bostäder
2024-2025	byte av resterande V/A-serviser
2023-2024	ombyggnad av förskolan till 11 nya bostäder
2023-2025	komplettering av vindsisolering

### Avtal med leverantörer

Comhem	Kabel TV
Fortum	El
BRF Partner	Snöröjning
Mini Profallt Städ AB	Städning trapphus och tvättstuga
Elis Textilservice AB	Entrémattor
PreZero Recycling AB	Grovsopor
SVOA	Hushållsavfall
BRF Partner	Gårdsskötsel
BRF Partner	Fastighetsskötsel
SBC	Ekonomisk förvaltning
STOKAB	Fiberanslutning
Ownit AB	Internetuppkoppling och lokalt nät
BRF Partner	Teknisk Förvaltning
Dygnet AB	Jour
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under verksamhetsåret gått vidare med att skapa förfrågningsunderlag för att försälja 11 st blivande bostadsrätter i de lokalytor som ska byggas om enligt erhållet bygglov. Ett avtal med R. Lantz Bygg AB träffades den 22 februari 2023 vilken erbjöd det mest fördelaktiga anbudet för föreningen. R. Lantz Bygg AB har därefter upphandlat byggåtgärder vilka påbörjades i maj 2023 efter medgivet startbesked. Föreningen har till följd av denna expansion av föreningen från 45 till 56 bostäder och med de nya förutsättningarna, vid en extra föreningsstämma antagit en uppdaterad ekonomisk plan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 7,2 mkr av skuldportföljen med handpenningen respektive en slutlikvid från bostadsrättsförsäljningar. När slutlikviden för de nya bostadsrätterna är disponibel är avsikten att amortera löpande lån vart efter de förfaller. Föreningen justerade avgifterna per den 1/7 2023 enligt den nya ekonomiska planen, vilket i praktiken innebär en höjning med ca. 10%.

Föreningen har under året haft projektkostnader av engångskaraktär för ombyggnaden om ca. 772 tkr.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har under året tecknat avtal med Delagott AB om ekonomisk förvaltning fr.o.m. den 1/7 2023.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	3 574 402	3 541 484	3 474 504	3 324 425
Resultat efter fin. poster	-790 346	-811 647	-499 111	-365 808
Soliditet, %	67	64	64	64
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	532*	705	705	705
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 060	13 581	13 785	13 988
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	28	20	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	207	199	189	178
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	36	28	33

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

\*Tillskottet av nya bostadsrätter påverkar tillfälligt jämförelsetalen för avgift/kvm bostadsrättyta för verksamhetsåret. På helårsbasis är avgiften liknande den för föregående verksamhetsår.

## Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-06-30
Insatser	49 857 455	-	18 597 548	68 455 003
Upplåtelseavgifter	5 711 413	-	11 982 609	17 694 022
Fond, yttre underhåll	445 401	-	-	445 401
Balanserat resultat	-7 203 556	-811 647	-	-8 015 203
Årets resultat	-811 647	811 647	-790 346	-790 346
<b>Eget kapital</b>	<b>47 999 066</b>	<b>0</b>	<b>29 789 811</b>	<b>77 788 877</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 569 801
Årets resultat	- 790 346
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-455 401
<b>Totalt</b>	<b>-8 805 549</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	87 959
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 717 590</b>

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

## Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 574 402	3 541 521
Rörelseintäkter		60	2 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 574 462</b>	<b>3 544 191</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 502 734	-3 076 298
Övriga externa kostnader	7	-1 098 236	-465 367
Personalkostnader	8	-113 505	-112 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 737	-491 737
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 206 211</b>	<b>-4 146 093</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-631 750</b>	<b>-601 902</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 747	233
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-205 344	-209 978
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-158 597</b>	<b>-209 745</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-790 346</b>	<b>-811 647</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-790 346</b>	<b>-811 647</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 15	71 936 586	72 428 323
Pågående projekt		461 188	453 473
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 397 775</b>	<b>72 881 795</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>72 397 775</b>	<b>72 881 795</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	1 932
Övriga fordringar	11	23 087 683	2 080 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 254	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 094 937</b>	<b>2 082 859</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 524 754	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 524 754</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 619 691</b>	<b>2 082 859</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 017 466</b>	<b>74 964 654</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		86 149 025	55 568 868
Fond för yttre underhåll		445 401	445 401
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 594 426</b>	<b>56 014 269</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 015 203	-7 203 556
Årets resultat		-790 346	-811 647
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 805 549</b>	<b>-8 015 203</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>77 788 877</b>	<b>47 999 066</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	16 762 813	17 022 813
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 762 813</b>	<b>17 022 813</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	1 745 000	9 040 000
Leverantörsskulder		490 110	175 717
Skatteskulder		55 724	54 544
Övriga kortfristiga skulder		0	68 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	174 942	603 534
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 465 776</b>	<b>9 942 775</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 017 466</b>	<b>74 964 654</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rävsaen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Bredband	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter bostäder	1 427 060	1 352 565
Hysesintäkter bostäder	240 494	267 549
Hysesintäkter lokaler, moms	1 571 292	1 782 353
Hysesintäkter p-plats	39 600	39 600
Deb. fastighetsskatt, moms	115 536	0
Bredband	85 440	70 200
Övernattnings-/gästlägenhet	23 300	15 200
Pantsättningsavgift	3 465	6 038
Andrahandsuthyrning	11 764	7 980
Vidarefakturerade kostnader, moms	39 350	0
Öres- och kronutjämning	32	37
Övriga intäkter	60	2 670
Överlåtelseavgift	17 069	0
<b>Summa</b>	<b>3 574 462</b>	<b>3 544 191</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel enl avtal	140 181	173 282
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 416	25 752
Fastighetsskötsel gård enl avtal	77 340	95 035
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	56 782	37 855
Larm och bevakning	0	2 497
Städning enligt avtal	56 349	54 985
Städning utöver avtal	14 240	6 944
Brandskydd	2 338	4 384
Myndighetstillsyn	0	20 433
Gårdkostnader	1 475	266
Gemensamma utrymmen	0	14 186
Snöröjning/sandning	25 594	42 167
Serviceavtal	3 452	10 810
Mattvätt/Hyrmattor	15 856	14 250
Förbrukningsmaterial	699	11 588
<b>Summa</b>	<b>399 722</b>	<b>514 433</b>

#### NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförbättringar	392 902	17 663
Hyseslokaler	0	9 612
Förskola	1 238	7 125
Tvättstuga	16 168	14 289
Trapphus/port/entr	0	37 899
Källarutrymmen	0	6 243
Sophantering/återvinning	3 185	6 305
Dörrar och lås/porttele	8 499	9 831
Övriga gemensamma utrymmen	18 865	9 259
VVS	44 815	942 174
Ventilation	0	6 281
Elinstallationer	9 185	4 987
Fönster	117 027	0
Mark/gård/utemiljö	0	38 194
Underhåll av byggnad	0	17 002
Lokaler	0	4 600
Gemensamma utrymmen	0	19 535
<b>Summa</b>	<b>611 883</b>	<b>1 150 999</b>

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
El	109 464	87 491
Uppvärmning	651 485	626 388
Vatten	126 504	112 426
Sophämtning/renhållning	135 171	115 105
<b>Summa</b>	<b>1 022 625</b>	<b>941 409</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	58 896	61 718
Kabel-TV	14 343	13 387
Bredband	85 140	85 997
Fastighetsskatt	308 775	308 355
Korr. fastighetsskatt	1 350	0
<b>Summa</b>	<b>468 504</b>	<b>469 457</b>

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Kreditupplysning	918	1 564
Tele- och datakommunikation	300	0
Juridiska åtgärder	372 048	98 262
Inkassokostnader	1 023	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 382	36 241
Styrelseomkostnader	0	4 530
Fritids och trivselkostnader	8 570	1 476
Föreningskostnader	5 918	16 910
Förvaltningsarvode enl avtal	79 041	218 355
Överlåtelsekostnad	24 424	0
Pantsättningskostnad	788	0
Övriga förvaltningsarvoden	289	0
Administration	14 285	75 316
Konsultkostnader	561 201	6 752
Föreningsavgifter	6 050	5 960
<b>Summa</b>	<b>1 098 236</b>	<b>465 367</b>

## NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	90 000	89 900
Lagstadgade arb giv avg	23 505	22 791
<b>Summa</b>	<b>113 505</b>	<b>112 691</b>

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	204 715	207 530
Dröjsmålsränta	89	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	532	2 448
Övriga räntekostnader	8	0
<b>Summa</b>	<b>205 344</b>	<b>209 978</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-06-30	2022-06-30
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	77 752 438	77 752 438
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>77 752 438</b>	<b>77 752 438</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 324 115	-4 832 378
Årets avskrivning	-491 737	-491 737
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 815 852</b>	<b>-5 324 115</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>71 936 586</b>	<b>72 428 323</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 852 325</i>	<i>30 852 325</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	59 600 000	59 600 000
Taxeringsvärde mark	80 200 000	80 200 000
<b>Summa</b>	<b>139 800 000</b>	<b>139 800 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	10 616	26 842
Klientmedel hos SBC	0	1 004 085
Transaktionskonto hos SBC	770 788	0
Borgo räntekonto hos SBC	480 000	1 050 000
Övriga kortfristiga fordringar	21 601 377	0
Momsavräkning	224 902	0
<b>Summa</b>	<b>23 087 683</b>	<b>2 080 927</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 254	0
<b>Summa</b>	<b>7 254</b>	<b>0</b>

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Skuld 2023-06-30	Skuld 2022-06-30
Nordea	2024-07-17	0,71 %	8 632 587	8 762 587
Nordea	2025-06-17	1,03 %	8 520 226	8 650 226
Nordea	2023-09-21	4,68 %	1 355 000	8 650 000
<b>Summa</b>			<b>18 507 813</b>	<b>26 062 813</b>
Varav kortfristig del			1 745 000	9 040 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 557 813 kr

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

## NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Uppl kostn räntor	13 177	13 863
Förutbet hyror/avgifter	0	589 671
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	161 765	0
<b>Summa</b>	<b>174 942</b>	<b>603 534</b>

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen utesluter inte ytterligare höjning av avgifterna i likhet med andra bostadsrättsföreningar p.g.a. det allmänna kostadstrycket för drift och förvaltning av föreningen. Föreningens lån löper vidare med i huvudsak fast ränta enligt not. 13. Avsikten är att de därefter kan lösas helt eller delvis. Ombyggnadsåtgärderna beräknas vara färdigställda under 1:a halvåret 2024.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Inge Bhatt  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anders Pihl  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ingrid Katarina Widgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Paul Simpson Östangård  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Pauline Österlund  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ylva Ragnhild Nilsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rävsaen, org. nr 769606-9959

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rävsaen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

## 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 Rävsaen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 november 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor