



Årsredovisning 2020

Brf Räfsan 153

Org. 769633-1136

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Ringvägen 153 B, 116 31 Stockholm
brf.rafsan153@gmail.com

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Räfsan 7 i Stockholms kommun förvärvades 2018-02-08.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Ringvägen 153. Fastigheten byggdes 1927-1931 och har värdeår 1931.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 966 kvm, varav 3 233 kvm utgör lägenhetsyta och 1 733 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

46 st 1 rum och kök
16 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 55 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat

med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-27 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-11-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-10-10. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 74 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 17. Antalet medlemmar som utträtt under året är 19. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 72. Under året har 10 överlåtelse skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Joakim Eleby	ledamot/ordf
Karin Ives	ledamot/kassör
Lena Berglund	ledamot/sekr.
Patric Olsson*	ledamot
Frida Karlsson**	ledamot
Magnus Räf	ledamot
Bo Höckerfors	suppleant
Krisofer Arbeus	suppleant

* Avgått feb -21 pga flytt.

** Avgått sep -20 pga flytt

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Edlund och Partners valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har 10 lägenheter överlåtits och 2 lägenheter med hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt, alltså sålts av föreningen. Detta har gett föreningen ett tillskott på drygt 6 miljoner kronor.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet är bättre än föregående års resultat.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 2 lägenheter. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 20 Mkr kommande år, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering av gårdsbjälklag, 2 plan samt gård	2021	13 000
Fasadrenovering	2023	3 900
Renovering av franska balkonger med smide	2023	450
Renovering av fönster, fönsterdörrar, bleck, beslag, stuprör	2023	1 850
Renovering av entréport och balkongdörrar	2023	450
Ytskiktsrenovering samt byte spis, fläkt m.m. hyreslägenheter	2022	300

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	149 172 135	1 800 545	75 639	-9 008 439	-12 734 283	129 305 597
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			106 976	-106 976		
Balanseras i ny räkning				-12 734 283	12 734 283	
Upplåtelser	4 808 687	1 591 313				6 400 000
Årets resultat					370 622	370 622
Belopp vid årets utgång	153 980 822	3 391 858	182 615	-21 849 698	370 622	136 076 219

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Kkr	3 545	3 170	2 838
Resultat efter finansiella poster, Kkr	371	-12 734	-8 933
Soliditet, %	69,0	67,0	67,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	616	615	617
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	21 429	22 018	22 918
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	54 993	54 742	54 622
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,67	1,58	1,19
Fastighetens belåningsgrad, % **	33,6	33,4	33,3

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-21 849 698
Årets resultat	370 622
	-21 479 076
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	106 976
I ny räkning överföres	-21 586 052
	-21 479 076

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. 

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 545 313	3 170 139
Övriga rörelseintäkter	3	548	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 545 861	3 170 139
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-760 867	-13 252 304
Övriga externa kostnader	5	-583 702	-709 210
Personalkostnader	6	-89 366	-178 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 995	-731 259
Summa rörelsens kostnader		-2 171 930	-14 871 504
Rörelseresultat		1 373 931	-11 701 365
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 003 309	-1 032 918
Summa finansiella poster		-1 003 309	-1 032 918
Resultat efter finansiella poster		370 622	-12 734 283
Årets resultat		370 622	-12 734 283

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	178 831 474	179 562 733
Inventarier, verktyg och installationer	8	94 259	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	90 895
Summa materiella anläggningstillgångar		178 925 733	179 653 628

Summa anläggningstillgångar

178 925 733

179 653 628

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		78 066	0
Övriga fordringar		221 561	221 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	36 192	41 900
Summa kortfristiga fordringar		335 819	263 461

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000

Kassa och bank

15 016 271

10 280 455

Summa omsättningstillgångar

18 352 090

13 543 916

SUMMA TILLGÅNGAR

197 277 823

193 197 544

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

157 372 680

150 972 680

Yttre fond

182 615

75 639

Summa bundet eget kapital

157 555 295

151 048 319

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-21 849 698

-9 008 439

Årets resultat

370 622

-12 734 283

Summa fritt eget kapital

-21 479 076

-21 742 722

Summa eget kapital

136 076 219

129 305 597

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

59 925 000

60 000 000

Summa långfristiga skulder

59 925 000

60 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

12

75 000

0

Leverantörsskulder

74 633

3 298 125

Aktuell skatteskuld

301 910

149 265

Övriga skulder

75 234

-23 122

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

749 827

467 679

Summa kortfristiga skulder

1 276 604

3 891 947

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

197 277 823

193 197 544



KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 373 931	-11 701 365
Avskrivningar	737 995	731 259
Erlagd ränta	-1 003 309	-1 032 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 108 617	-12 003 024
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-78 066	2 800
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-130 108	-52 247
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-3 223 492	290 604
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	668 965	-2 047 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 654 084	-13 809 471
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-100 995	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	-10 100	-90 895
Omklassificering	100 995	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 100	-90 895
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 400 000	7 925 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	0
Amortering långfristiga lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 400 000	7 925 000
Förändring av likvida medel	4 735 816	-5 975 366
Likvida medel vid årets början	13 280 455	19 255 821
Likvida medel vid årets slut	18 016 271	13 280 455

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Installationer 6,67 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hysesintäkter bostäder	584 398	629 326
	Årsavgifter bostäder	1 704 563	1 553 618
	Hysesintäkt lokaler inkl fastighetsskatt	1 212 890	916 568
	Överlåtelseavgift	14 022	11 474
	Pantsättningsavgift	6 590	6 460
	Avgift andrahandsuthyrning	14 103	49 608
	Övriga intäkter	8 747	3 085
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 545 313	3 170 139

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övr ersättn och intäkter	548	0
	Summa övriga rörelseintäkter	548	0

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel inkl städning	153 114	89 549
	Fastighetsel	42 971	53 429
	Fjärrvärme	577 909	627 082
	Vatten	97 579	82 701
	Sophämtning	73 377	69 999
	Reparationer och underhåll	-461 509	12 014 721
	Kabel-tv	16 431	16 428
	Fastighetsförsäkring	64 617	94 982
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	152 645	149 265
	Bredband	3 404	2 022
	Övriga driftskostnader	40 329	52 126
	Summa driftkostnader	760 867	13 252 304

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	97 976	91 792
	Revisionsarvode	21 636	22 343
	Konsultarvoden och advokatkostnader	329 464	443 586
	Kostnader överlåtelse- och pantsättningsavgift	20 612	24 535
	Övr försäljningskostnader	80 400	86 688
	Inkasso/betalningsföreläggande	953	5 479
	Övriga externa kostnader	32 661	34 787
	Summa övriga externa kostnader	583 702	709 210

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	68 000	136 000
	Sociala kostnader	21 366	42 731
	Summa personalkostnader	89 366	178 731

4

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	180 949 120	180 949 120
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 949 120	180 949 120
	Ingående avskrivningar	-1 386 387	-655 128
	Årets avskrivningar	-731 259	-731 259
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 117 646	-1 386 387
	Utgående redovisat värde	178 831 474	179 562 733
	Redovisat värde byggnader	71 008 252	71 739 511
	Redovisat värde mark	107 823 222	107 823 222
	Summa redovisat värde	178 831 474	179 562 733
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	106 976 000	106 976 000
	varav byggnader:	34 564 000	34 564 000
Not 8	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Årets anskaffningar	100 995	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 995	0
	Årets avskrivningar	-6 736	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 736	0
	Utgående redovisat värde	94 259	0
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	90 895	0
	Inköp	10 100	90 895
	Omklassificeringar	-100 995	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	90 895
	Utgående redovisat värde	0	90 895
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	5 171	9 720
	Övr förutbet kostn o uppl int	31 021	32 180
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 192	41 900

NOTER

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
	Räntefond	3 000 000	3 000 000
	Summa övriga kortfristiga placeringar	3 000 000	3 000 000
	Marknadsvärde	3 025 860	3 002 527

Not 12	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 1 år	75 000	
	Amortering 2-5 år	59 925 000	
	Amortering efter 5 år	0	60 000 000
	Summa långfristiga skulder	59 925 000	60 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Danske Bank	2024-04-02	1,19		30 000 000
Danske Bank	2023-10-02	1,39		15 000 000
Danske Bank	2023-10-02	2,10	75 000	15 000 000

Summa	75 000	60 000 000
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>		
Amortering 2021		-75 000
Summa långfristiga skulder		59 925 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	282 229	321 811
	Upplupen räntekostnad	3 864	4 794
	Upplupen fjärrvärme	75 162	77 995
	Övriga upplupna kostnader	388 572	63 079
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	749 827	467 679

NOTER

Övriga noter

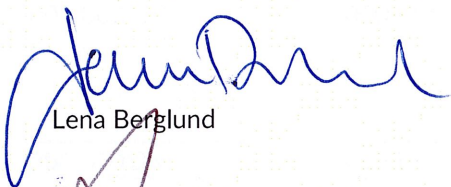
Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
Summa ställda säkerheter	60 000 000	60 000 000

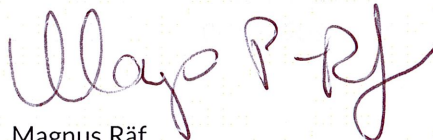
Not 15 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2021-04-12



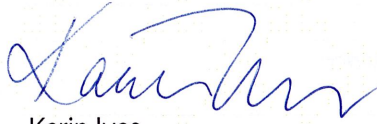
Lena Berglund



Magnus Räf



Joakim Eleby



Karin Ives

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/s- 2021.

Edlund och Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

EDLUND & PARTNERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Räfsan 153, org.nr 769633-1136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räfsan 153 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi 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.



EDLUND & PARTNERS

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 Räfsan 153 för år 2020 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:

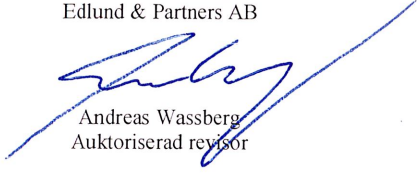
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 maj 2020
Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

