

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Råttan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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. 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 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För 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 1983-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-08 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Hans Åke Bengtar	Ordförande
Ulla Kristina Tansen	Sekreterare
Ulf Göran Hägnemark	Kassör
Mats Peter Bredberg	Ledamot
Rebecca Alexandra I Cederström	Ledamot

Hanne Kristina Eide	Suppleant
Ebba Anna Sofia Åkerfeldt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Åsa Maria Sohlman	Ordinarie Intern
Ann Marie Fallenius	Ordinarie Intern
Marianne Karin Resson	Suppleant Intern

### Valberedning

Cecilia Hägnemark  
Elisabeth Precht

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RÅTTAN 9	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

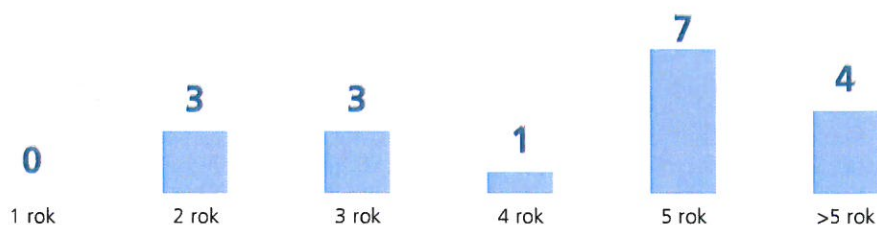
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 202 m<sup>2</sup>, varav 2 519 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 683 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	103 m <sup>2</sup>	2018-10-01--2021-09-30
Bank	558 m <sup>2</sup>	2013-10-01--2019-09-30
Förråd	20 m <sup>2</sup>	2016-10-01--
Förråd	4 m <sup>2</sup>	2011-01-01--
Förråd	4 m <sup>2</sup>	2018-02-01--

### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Tvättstuga  
Föreningslokal  
Cykelkällare  
Snickarverkstad

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av säkerhetsdörrar, till samtliga lägenheter	2018	
Målning av snickerier och tak på våningsplan och entréer	2018	
Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2018	
Målning av yttertak	2018	
Byte av maskineri och hisstrumma m.m.	2015	Hiss Hornsgatan 51
Nya balkonger	2015	Torkel Knutssongatan 14, 2A och 4A
Bättringsmålning av samtliga fönster	2013	
Nytt porttelefonsystem	2011	
Byte av värmeväxlare och expansionskärl	2010	
Renovering av plåttak	2009	
Nya maskiner i tvättstugan	2006	
Nytt styrsystem hiss	2005	Hiss Hornsgatan 51
Ny balkong	2004	Torkel Knutssongatan 14, 5A
Föreningslokal	2004	Totalrenovering
Nyinstallation hiss	2004	Hiss Torkel Knutssongatan 14
Renovering hiss	1994	Hiss Hornsgatan 51
Elstambyte	1988	
Rörstambyte	1988	
Omputsning av fasad	1988	
Nya balkonger	1988	Hornsgatan 51
Nytt gårdsbjälklag	1988	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus och entré liknande originalutförande 1905	2019	Torkel Knutssongatan 14

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV, Internet, telefoni	Bredband via kabelnät, ComHem
TV, Internet, telefoni	Bredband via fibernät, Zitius AB
Snöskottning tak	Norin och Hedlund AB

### Övrig information

Underhållsplanen för perioden 2019 - 2040 visar på behov av löpande underhållsåtgärder av varierande omfattning under kommande år.

Föreningen har under året ordnat sammankomster under trevliga former vid föreningsstämman, en kräftsiva samt när entréerna dekorerats med julgranar och glöggen avsmakats.

### Föreningens ekonomi

Långsiktigt har styrelsen ambitionen att använda uppkomna ekonomiska överskott till amorteringar. Syftet är att stärka ekonomin och minska föreningens känslighet för höjda räntor. Denna ambition som har legat fast sedan 1994 har resulterat i att föreningens lån reducerats kraftigt. Föreningens årliga räntekostnader har därmed minskat markant. Föreningens låneskuld är 3,2 miljoner kr vid utgången av år 2018.

Styrelsen begärde under året in anbud avseende föreningens lån från sex banker, förutom dåvarande långgivare. Endast en av dessa sammantaget sju banker visade intresse av att lämna anbud. Styrelsen beslutade därför att byta långgivare och förhandlade sedan med den nya motparten. Resultatet blev att räntesatsen sänktes från den tidigare nivån om ca 1,5 %, till vid nuvarande avtals ingång i oktober, 0,76 %. Lånen har tre månaders löptid.

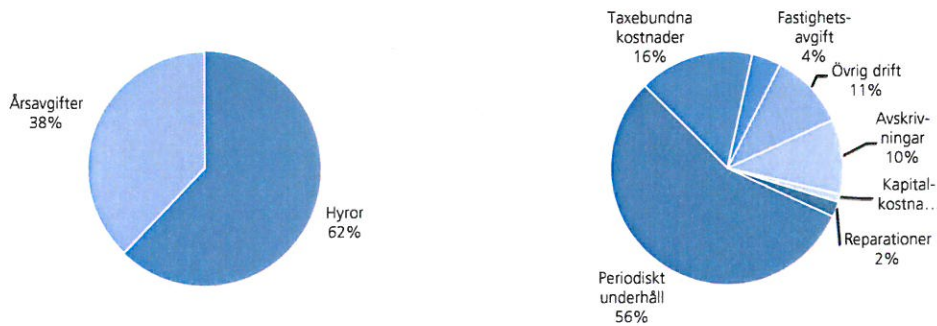
Ekonomin under år 2019 kommer att påverkas av i huvudsak två händelser. Den ena är kostnaden för den ommålning av trapphus och entré till Torkel Knutssonsgatan 14 som styrelsen förespråkar. Kostnaden för detta uppgår till 580 000 kr. Den andra är resultatet av den hyresförhandling som pågår med Handelsbanken. Denna kommer, med den information styrelsen i nuläget har, att i mindre omfattning påverka ekonomin under år 2019 eftersom avtalet fortlöper oförändrat under de tre första kvartalen. För perioden därefter måste vi emellertid ta höjd för en påverkan i negativ riktning. I vilken uträkning ekonomin kan komma att förändras under år 2020 och de påföljande åren kan inte förutses förrän ett konkret hyresavtal föreligger. Styrelsen för en aktiv diskussion om olika alternativ som i förlängningen syftar till att ekonomin ska påverkas så lite som möjligt.

Mot bakgrund av ovan två beskrivna händelser avser styrelsen balansera det ekonomiska resultatet under år 2019 genom att awakta med amortering av lånen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 907 640</b>	<b>860 554</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 444 407	2 615 059
Finansiella intäkter	0	24
Minskning kortfristiga fordringar	1 295	0
Balkongfond	1 820	3 419
Kapitaltillskott	0	-13 070
Ökning av kortfristiga skulder	0	90 661
	<b>2 447 522</b>	<b>2 696 093</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 383 420	1 601 673
Finansiella kostnader	42 344	47 257
Ökning av kortfristiga fordringar	0	77
Minskning av kortfristiga skulder	85 296	0
	<b>3 511 060</b>	<b>1 649 007</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>844 102</b>	<b>1 907 640</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 063 538</b>	<b>1 047 086</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 1 337 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 räkenskapsåret

### Säkerhetsdörrar och målning

Samtliga lägenheter har under året fått säkerhetsdörrar klass 3 med låskolvar och bakkantsjärn installerade. Dessa har designats för att efterlikna de tidigare originaldörrarna. Det innebär bland annat att de har dekorerats med dörrspeglar på såväl utsida som insida. Dubbdörrarna på Torkel Knutssonsgatan 14 har för att efterlikna originalet dekorerats med glasrutor på både ut- och insida.

I samband med installationen reparerades snickerierna i trapphusen. På våningsplanen i Hornsgatan 51 ådringsmålades dörrar och snickerier för att efterlikna ek. Lägenheternas blyinfattade ytterrutor mot trapphuset renoverades och kompletterades med ett extra säkerhetsglas mellan ytterrutan och befintligt brandskyddsglas. Stuckaturen, så kallade högdagrar, på väggen ovanför de blyinfattade rutorna vitmålades och dekorerades med guldfärg. På våningsplanen i Torkel Knutssonsgatan 14 strållaserades dörrar och snickerier i en mörkröd färgton anpassad till det vackra klinkergolvet i original.

Taken målades med ett fält i en något mörkare ton för att efterlikna kalkfärg samt ramades in med en handmålade linje i guld respektive en i grönt. Alla dörrhandtag, vred, namnskytlor etc är i mässing.

Trapplöpen till Hornsgatan 51 och entrén tvättades med citronsyralösning och dörrarna i entrén ådringsmålades. Taket i entrén till Torkel Knutssonsgatan målades i likhet med våningsplanen och kompletterades med en tidstypisk takrosett i gips. Portdörrarna målades in-och utvändigt för båda ingångarna.

Enligt planen för renoveringen ingick även bättringsmålning enligt nuvarande utseende av väggar och trapplopp till Torkel Knutssonsgatan 14. Under arbetet upptäcktes att det under nuvarande gulmalerade täckmålning av väggarna finns en originalmålning från 1905. Denna utgörs av marmoreringsmålning som efterliknar tre olika sorters marmor. En av dessa är Siena-marmor, vilken är typisk för epoken vid husets uppförande. Styrelsen beslutade att avvakta med bättringsmålningen i syfte att undersöka möjligheten och de ekonomiska förutsättningarna för att, som alternativ, försöka låta återskapa marmoreringsskulpturen i trapphus och entré enligt originalutförandet.

Styrelsen bedömer att de ekonomiska förutsättningarna föreligger och har därför tagit in en offert inriktad på att helt marmoreringsmålning trapphus inklusive entré för att efterlikna originalutförandet. Det slutliga beslutet huruvida marmoreringsmålning ska ske eller ej kommer emellertid att fattas av en extra föreningsstämma under år 2019.

### Vattenläckage

Ett läckage i en värmeledningsstam upptäcktes i lägenhet 4 C. Ingen nämnvärd skada hann uppstå eftersom läckaget uppdagades i ett tidigt skede. Vid närmare inspektion bedömdes det dock lämpligt att byta ut hela värmeledningsstammen från lägenhet 1 C till lägenhet 6 C. Så har också skett under hösten 2018. Kostnaden uppgick till ca 175 000 kr.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret fort.

### *Fönsterrenovering*

Fönsterbågar och -karmar till vindslägenheterna 6 B och 6 C har under hösten renoverats efter att under lång tid varit utsatta för väder och vind. Kostnaden uppgick till ca 85 000 kr.

### *Yttertak målning*

Efter en professionell inspektion av yttertaket under år 2017 beslutade styrelsen att låta upphandla blästring, tvättning och målning av yttertaket. Arbetet utfördes under sommaren år 2018. Kostnaden uppgick till ca 161 000 kr.

### *Takvärmeanläggning*

Den årliga inspektionen av takvärmeanläggningen, d.v.s. värmeslingor i hängrännor och stuprör, visade på behov av vissa åtgärder. Dessa genomfördes under hösten till en kostnad av ca 33 000 kr.

### *Hysesavtal Handelsbanken*

Handelsbanken och styrelsen har under december månad förhandlat om hyra m.m. avseende den lokala banken disponerar. Men någon uppgörelse har inte kommit till stånd före årsskiftet. Handelsbanken har valt att till årsskiftet säga upp hyresavtalet med Brf Råttan 9 per 2019-09-30 för omförhandling av hyresnivån och avtalets längd. Förhandling fortsätter med Handelsbanken.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	366	366	366	366
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 198	2 173	2 141	2 140
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 270	1 270	1 270	1 588
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	13	13	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	135	130	126	122
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	14	13	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	13	15	15	20
Soliditet (%)	82	83	83	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 377	570	-18	531
Nettoomsättning (tkr)	2 443	2 430	2 403	2 402

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 519 m<sup>2</sup> bostäder och 683 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	4 866 120	0	0	4 866 120
Upplåtelseavgifter	4 799 089	0	0	4 799 089
Kapitaltillskott	1 464 309	0	0	1 464 309
Fond för yttre underhåll	2 020 699	238 095	0	1 782 604
Balkongfond	5 239	1 820	0	3 419
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 155 456</b>	<b>239 915</b>	<b>0</b>	<b>12 915 541</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 821 351	-238 095	570 237	5 489 208
Årets resultat	-1 377 272	-1 377 272	-570 237	570 237
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 444 078</b>	<b>-1 615 367</b>	<b>0</b>	<b>6 059 446</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 599 534</b>	<b>-1 375 452</b>	<b>0</b>	<b>18 974 987</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 377 272
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 059 446
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-238 095
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 444 079</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 129 819
av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 129 819
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>4 444 079</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 443 357	2 429 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 050	185 398
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 444 407</b>	<b>2 615 059</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 233 236	-1 475 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 184	-126 492
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-395 915	-395 915
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 779 335</b>	<b>-1 997 588</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 334 928</b>	<b>617 470</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 344	-47 257
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-42 344</b>	<b>-47 233</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 377 272</b>	<b>570 237</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 377 272</b>	<b>570 237</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	20 434 387	20 830 302
Inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 434 387</b>	<b>20 830 302</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 200	2 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 436 587</b>	<b>20 832 502</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	972 622	2 037 982
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>972 622</b>	<b>2 037 982</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		528	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>528</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>973 150</b>	<b>2 037 982</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 409 736</b>	<b>22 870 484</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 665 209	9 665 209
Kapitaltillskott		1 464 309	1 464 309
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 020 699	1 782 604
Balkongfond		5 239	3 419
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 155 456</b>	<b>12 915 541</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 821 351	5 489 208
Årets resultat		-1 377 272	570 237
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 444 078</b>	<b>6 059 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 599 534</b>	<b>18 974 987</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 600 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 600 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 600 000	3 200 000
Leverantörsskulder		102 426	211 266
Övriga skulder		11 194	11 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	496 583	473 038
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 210 202</b>	<b>3 895 498</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 409 736</b>	<b>22 870 484</b>

## Noter

Belopp anges i 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Porttelefon	15 år	15 år
Fibernet/Bredband	10 år	10 år
Balkonger	30 år	30 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	922 380	922 380
Hyror lokaler	1 501 330	1 484 087
Hyror förråd	19 650	18 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 194
Öresutjämning	-3	0
	<b>2 443 357</b>	<b>2 429 661</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	1 050	0
Försäkringsersättning	0	185 398
	<b>1 050</b>	<b>185 398</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	6 875	6 875
	Sotning	0	11 741
	Hissbesiktning	6 966	3 099
	Myndighetstillsyn	2 260	0
	Gemensamma utrymmen	7 918	0
	Gård	3 582	5 795
	Serviceavtal	67 305	60 823
	Förbrukningsmateriel	2 981	3 375
		<b>97 887</b>	<b>91 708</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	1 263
	Entré/trapphus	11 629	5 000
	Lås	790	10 239
	VVS	11 640	5 102
	Värmeanläggning/undercentral	0	25 780
	Ventilation	7 169	19 129
	Elinstallationer	8 336	13 913
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 368	0
	Hiss	32 320	0
	Tak	1 759	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 813
	Vattenskada	63 168	351 973
		<b>142 178</b>	<b>443 211</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	68 921	
	Gemensamma utrymmen	7 500	0
	Källare	6 658	0
	Entré/trapphus	1 529 769	50 000
	VVS	13 842	45 350
	Värmeanläggning	175 823	0
	Ventilation	13 503	33 000
	Elinstallationer	43 222	0
	Tak	191 544	0
	Fönster	84 560	0
		<b>2 135 342</b>	<b>128 350</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	74 005	43 096
	Värme	431 089	415 349
	Vatten	42 821	43 539
	Sophämtning/renhållning	63 341	64 227
		<b>611 256</b>	<b>566 211</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 718	36 718
	Kabel-TV	29 831	29 355
	Bredband	22 308	22 308
		<b>88 857</b>	<b>88 381</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>157 716</b>	<b>157 320</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 233 236</b>	<b>1 475 181</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	4 710	4 595
	Föreningskostnader	5 933	5 903
	Styrelseomkostnader	18 133	16 777
	Fritids- och trivselkostnader	11 661	7 011
	Förvaltningsarvode	57 575	55 484
	Administration	3 227	2 737
	Konsultarvode	38 376	24 548
	Tidningar facklitteratur	958	0
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 440
		<b>150 184</b>	<b>126 492</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	349 748	349 748
	Förbättringar	46 167	46 167
		<b>395 915</b>	<b>395 915</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 195 921	29 195 921
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 195 921</b>	<b>29 195 921</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 365 619	-7 969 703
	Årets avskrivningar enligt plan	-395 915	-395 915
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 761 534</b>	<b>-8 365 619</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 434 387</b>	<b>20 830 302</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 400 000	4 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 800 000	35 800 000
	Taxeringsvärde mark	43 565 000	43 565 000
		<b>79 365 000</b>	<b>79 365 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	66 000 000	66 000 000
	Lokaler	13 365 000	13 365 000
		<b>79 365 000</b>	<b>79 365 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 229	28 229
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 229</b>	<b>28 229</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 229	-28 229
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 229</b>	<b>-28 229</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200
		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kundfordringar 1	0	899
	Skattekonto	54 938	54 938
	Skattefordran	74 109	74 505
	Klientmedel hos SBC	843 575	1 907 640
		<b>972 622</b>	<b>2 037 982</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 782 604	1 819 148
	Reservering enligt stadgar	238 095	238 095
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-274 639
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 020 699</b>	<b>1 782 604</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,540 %	0	1 000 000	Avslutat
Handelsbanken	1,450 %	0	2 200 000	Avslutat
SEB	0,990 %	1 600 000	0	2020-09-28
SEB	0,990 %	1 600 000	0	2019-09-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 200 000</b>	<b>3 200 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 600 000	-3 200 000	
		<b>1 600 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 523 000	14 523 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	1 144	11 428
Avgifter och hyror	472 429	461 610
Upplupna kostnader	23 010	0
	<b>496 583</b>	<b>473 038</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

*Målning av trapphus och entré Torkel Knutssonsgatan 14*

En extra föreningsstämma kommer under januari 2019 att ta ställning till om målning ska ske av trapphus och entré till Torkel Knutssonsgatan 14. Under förutsättning att den extra föreningsstämman beslutar om att målning ska ske så bedöms arbetet kunna utföras under vintern/våren år 2019. Kostnaden uppgår till 580 000 kr.

*Byte av värmeledningsstammar*

Det har under åren uppstått läckage på värmeledningsstammar i några lägenheter. För att reducera problemet har en hel stam i C-lägenheterna bytts ut. I syfte att agera skadeförebyggande behöver en översyn av skicket på resterande stammar göras. Den kan resultera i att ytterligare stammar behöver bytas ut. Det kommer i så fall att medföra kostnader vilka dock bör kunna fördelas över flera år beroende på om behovet är akut eller ej.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 15/4 2019



Hans Åke Bengtår  
Ordförande



Ulla Kristina Tansen  
Sekreterare



Ulf Göran Hägnemark  
Kassör



Bert Roland Perlström  
Ledamot

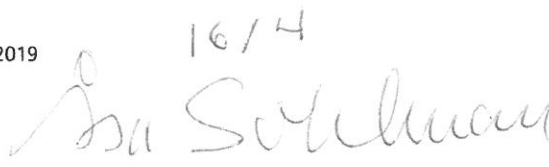


Rebecca Alexandra I Cederström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2019



Ann Marie Fallenius  
Intern revisor



Åsa Maria Sohlman  
Intern revisor



## Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Råttan 9

Undertecknade av Bostadsrättsföreningen Råttan 9 valda revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna/bokföringen samt styrelsens förvaltning räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

Revisionen är utförd i enlighet med god revisionssed, vilket innebär att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen så att vi med rimlig säkerhet kan uttala oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar bland annat att inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen; att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel; att utvärdera ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts samt av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Den löpande bokföringen förefaller vara förd med ordning och reda. Verifikationer med underlag finns för det urval av transaktioner som vi har granskat.

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen i allt väsentligt en rättvisande bild av Brf Råttan:s finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

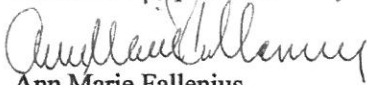
Mot denna bakgrund tillstyrker vi


- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs; samt
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Styrelsens ledamöter har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som, enligt vår bedömning, kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 13 april 2019

  
Ann Marie Fallenius  
Intern revisor

  
Åsa Sohlman  
Intern revisor

## Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	922 000	922 380	922 380
Hyror lokaler	1 501 000	1 501 330	1 462 299
Hyror förråd	20 000	19 650	18 000
Öresutjämning	0	-3	0
Fakturerade kostnader	0	1 050	0
	<b>2 443 000</b>	<b>2 444 407</b>	<b>2 402 679</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-6 875	-30 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	0
Sotning	-15 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-18 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-6 966	-3 500
Myndighetstillsyn	0	-2 260	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-7 918	-1 000
Gård	-4 000	-3 582	-5 000
Serviceavtal	-64 000	-67 305	-71 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-2 981	-3 000
	<b>-129 000</b>	<b>-97 887</b>	<b>-113 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Entré/trapphus	0	-11 629	0
Lås	0	-790	0
VVS	0	-11 640	0
Ventilation	0	-7 169	0
Elinstallationer	0	-8 336	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 368	0
Hiss	0	-32 320	0
Tak	0	-1 759	0
Vattenskada	0	-63 168	0
	<b>-200 000</b>	<b>-142 178</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-15 000	0	-15 000
Lokaler	0	-68 921	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-7 500	0
Källare	0	-6 658	0
Entré/trapphus	-580 000	-1 529 769	-1 400 000
Installationer	0	0	-50 000
VVS	0	-13 842	0
Värmeanläggning	0	-175 823	0
Ventilation	0	-13 503	0
Elinstallationer	0	-43 222	-20 000
Tak	0	-191 544	-150 000
Fönster	0	-84 560	0
	<b>-605 000</b>	<b>-2 135 342</b>	<b>-1 635 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-67 000	-74 005	-42 000
Värme	-433 000	-431 089	-413 000
Vatten	-44 000	-42 821	-42 500
Sophämtning/renhållning	-67 000	-63 341	-74 000
	<b>-611 000</b>	<b>-611 256</b>	<b>-571 500</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-39 000	-36 718	-35 000
Kabel-TV	-31 000	-29 831	-30 000
Bredband	-24 000	-22 308	-1 500
	<b>-94 000</b>	<b>-88 857</b>	<b>-66 500</b>
<b>Fastighetskatt</b>			
Fastighetskatt/kommunal avg.	-159 000	-157 716	-158 028
	<b>-159 000</b>	<b>-157 716</b>	<b>-158 028</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 710	-5 000
Föreningskostnader	-6 000	-5 933	-10 000
Styrelseomkostnader	-17 000	-18 133	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-11 661	-8 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-57 575	-57 000
Administration	-3 000	-3 227	-3 000
Konsultarvode	0	-38 376	0
Tidningar facklitteratur	0	-958	0
Föreningsavgifter	-5 000	-5 082	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 530	-4 440
	<b>-108 000</b>	<b>-150 184</b>	<b>-102 440</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-350 000	-349 748	-349 748
Förbättringar	-47 000	-46 167	-46 167
	<b>-397 000</b>	<b>-395 915</b>	<b>-395 915</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 303 000</b>	<b>-3 779 335</b>	<b>-3 242 883</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>140 000</b>	<b>-1 334 928</b>	<b>-840 204</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-54 000	-42 260	-53 600
Övriga räntekostnader	0	-84	0
	<b>-54 000</b>	<b>-42 344</b>	<b>-53 600</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>86 000</b>	<b>-1 377 272</b>	<b>-893 804</b>