

Årsredovisning för

Brf Ratten 14

769606-9322

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	7-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

BRF Ratten 14
Org. nr 769606-9322

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ratten 14 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades 2001 och förvärvade fastigheten den 16 augusti 2002. Av fastighetens 14 lägenheter ombildades vid fastighetsförvärvet 11 lägenheter till bostadsrätter och tre lägenheter förblev hyresrätter. I september 2002 och i juni 2003 uppläts två av de tre hyresrätterna som bostadsrätter, varför föreningen vid årsskiftet 2014/2015 har en lägenhet med hyresrätt.

STYRELSE

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret har varit:

2019-01-01-2019-06-27

Owe Appelblom	ledamot, ordförande
Nina Zaregon	ledamot
Love Ekström	ledamot
Magnus Eriksson	ledamot
Jonas Ohlsson	suppleant

Vid föreningsstämman den 27 juni 2019 valdes följande styrelse:

Nina Zaregon	ledamot, ordförande
Love Ekström	ledamot
Magnus Eriksson	ledamot
André Tengstrand	ledamot
Jonas Ohlsson	suppleant

Stämman valde Katarina Appelbom och Karin Jansson till valberedning.

Styrelsen har under 2019 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 4 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisorer

Vid ordinarie föreningsstämman utsågs Per Lundström, Öhman & Partners Ekonomi och Juridik AB till föreningens revisor. Till revisorssuppleant valdes Karin Jansson.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ratten 14 med tomträtt i Stockholms kommun och i Hägerstens församling med adress Lustigkullavägen 6, 117 66 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd omkring 1934, har genomgått en genomgripande ombyggnad 1993. Den innehåller 14 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om ca 914 m² och med följande fördelning:

11 st	2 rok
2 st	3 rok
1 st	4 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf.

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

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 22 000 000 kr (föregående år 17 400 000 kr), varav 11 200 000 kr faller på byggnaden och 10 800 000 kr på marken. Hela taxeringsvärdet faller på bostäder.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet.

Verksamheten

Under året har sedvanliga vår- och höststädning skett. En arbetsgrupp inom föreningen har under året arbetat med dialog mellan boende och byggentreprenören FÅSTEB Bygg AB för installation av balkonger. Arbetet har lett till att balkong/terass kommer att byggas för 6 av föreningens lägenheter, varav en är hyresrätten. Byggstart preliminärt Q2 2020. Respektive lägenhetsinnehavare står för kostnaden, med undantag för hyresrätten som föreningen står för.

Under året beslutades att en arbetsgrupp skall verka för att omvandla det befintliga pingisrummet i föreningens källarutrymme till en enklare verkstad. En arbetsgrupp har arbetat för att omvandla föreningens tidning- och pappersåtervinning till en återvinningsstation för matavfall.

Inom föreningen finns även en aktiv trädgårdsgrupp som under året bedrivit fortsatt trädgårdsarbete på föreningens innergård.

Arvoden

Styrelsearvoden har inte utgått. Revisionsarvode till extern revisor har utbetalts med 13 475 kr (12 403 kr).

Upplåtelse och överlåtelse

Under verksamhetsåret har, enligt datum för överlåtelseavtal, ingen lägenhet överlåtit till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Fastighetsskötsel har utförts av P.O.S Konsult & Fastighetsvård AB enligt avtal. Städningen har skötts av Städ-Assistans, Tommy Östlin, enligt avtal. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson genom avtal.

Enligt föreningens stadgar har avsättning till reparationsfonden skett med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2019 eller med 66 000 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen. Reparationsfonden har tagits i anspråk med 112 500 kr för kostnader för reparation hissen.

Marknadsvärdet på föreningens placering i Nordeas Likviditetsinvest uppgick den 31 december 2019 till 185 040 kr (185 071 kr).

Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats (%)</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ing.skuld 2019-01-01</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utg.skuld 2019-12-31</i>
Nordea	rörlig	3 mån	1 535 560	-15 552	1 520 008
Nordea	rörlig	3 mån	1 975 000	-20 000	1 955 000
Saldo			3 510 560	-35 552	3 475 008

Nyckeltal i kr

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	765	746	746	746	746
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 098	4 140	4 182	4 192	4 192
Elkostnad/kvm totalyta	46	42	34	31	28
Värmekostnad/kvm totalyta	162	168	166	169	154
Vattenkostnad/kvm totalyta	46	45	43	41	37
Soliditet %	71	71	71	71	72
Resultat efter finansiella poster	-39 890	-54 440	-69 793	-56 873	-45 819
Nettotoomsättning	779 533	766 011	760 615	755 869	755 304

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatset</i>	<i>Reparations fond</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	11 009 858	194 762	-2 136 533	-73 158
Disposition av föregående års resultat			-73 158	73 158
Avsättning reparationsfond		66 000	-66 000	
Ta rep.fond ianspråk		-112 500		
Årets resultat				-59 168
Belopp vid årets utgång	11 009 858	148 262	-2 275 691	-59 168

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-59 168
jämte ansamlade förluster, inklusive årets avsättning till reparationsfonden	-2 275 691
Balanseras i ny räkning	-2 334 859

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	779 533	766 011
SUMMA INTÄKTER		<u>779 533</u>	<u>766 011</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-66 427	-60 421
Reparationer		-33 287	-53 868
Taxebundna kostnader		-248 192	-249 865
Övriga driftskostnader		-90 845	-88 773
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-46 665	-43 736
Summa driftskostnader		<u>-485 416</u>	<u>-496 663</u>
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad och inventarier		-204 529	-207 453
Summa avskrivningar		<u>-204 529</u>	<u>-207 453</u>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		<u>-689 945</u>	<u>-704 116</u>
Finansiella poster:			
Räntekostnader m.m.	5	-129 478	-116 335
Summa finansiella poster		<u>-129 478</u>	<u>-116 335</u>
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	6	-19 278	-18 718
Summa skatter		<u>-19 278</u>	<u>-18 718</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-59 168</u>	<u>-73 158</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	11 592 117	11 793 099
Inventarier, verktyg och installationer	4	24 828	28 375
		<u>11 616 945</u>	<u>11 821 474</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 616 945</u>	<u>11 821 474</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7	81 568	82 800
		<u>81 568</u>	<u>82 800</u>
Kassa, plusgiro och bank	8	745 808	752 726
Summa omsättningstillgångar		<u>827 376</u>	<u>835 526</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 444 321</u>	<u>12 657 000</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 009 858	11 009 858
Reparationsfond		148 262	194 762
		<u>11 158 120</u>	<u>11 204 620</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 275 691	-2 136 533
Årets resultat		-59 168	-73 158
		<u>-2 334 859</u>	<u>-2 209 691</u>
Summa eget kapital		<u>8 823 261</u>	<u>8 994 929</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 475 008	3 510 560
<i>Kortfristiga skulder</i>	10		
Leverantörsskulder		33 449	45 356
Skatteskulder		1 751	1 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 852	104 404
Summa kortfristiga skulder		<u>146 052</u>	<u>151 511</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 444 321</u>	<u>12 657 000</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-39 890	-54 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	204 529	207 453
Betald skatt	-19 278	-18 718
Reparationsfond tagits i anspråk	-112 500	-71 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 861	63 107
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 233	-653
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 459	-65 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 635	-2 712
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/ Minskning(-) av långfristiga skulder	-35 552	-35 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 552	-35 552
Årets kassaflöde	-6 917	-38 264
Likvida medel vid årets början	752 726	790 990
Likvida medel vid årets slut	745 809	752 726

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Byggnad 1,26 %, 4,71%

Markanläggning 3,75%, 5,13%, 10 %

Maskiner 10 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	648 660	632 844
Hyror bostäder	78 108	78 108
TV-avgift	44 352	44 352
Överlåtelseavgifter		2 274
Diverse intäkter	8 413	8 433
Summa	779 533	766 011

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	16 200	15 754
Städning	24 840	24 840
Snöröjning	76	
Mattor	10 345	10 160
Gården	6 409	1 437
Hiss, service och besiktning	7 074	5 954
Förbrukningsmaterial	1 483	2 276
Summa	66 427	60 421

Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reparation hyreslägenheter	8 003	
Reparation lås		2 994
Reparation VVS	12 919	
Reparation elinstallationer	9 577	
Reparation hiss	2 788	50 874
Summa	33 287	53 868

Taxebundna kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	41 588	38 116
Värme	147 849	153 101
Vatten	42 345	41 566
Sophämtning	16 410	17 082
Summa	248 192	249 865

Övriga driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	37 587	35 864
Kabel-TV och bredband	48 130	48 117
Telefon	5 128	4 792
Summa	90 845	88 773

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	13 475	12 403
Ekonomisk förvaltning	28 500	28 500
Administrationskostnader	1 940	1 083
Konsultarvoden	938	
Övriga driftskostnader	1 812	1 750
Summa	46 665	43 736

Not 4 Byggnad, markanläggning och maskiner

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad	13 485 824	13 485 824
Avskr byggnad	-2 057 813	-1 888 333
Restvärde	11 428 011	11 597 491
Markanläggning	685 910	685 910
Avskrivningar markanläggning	-521 804	-490 302
Restvärde	164 106	195 608
Maskiner	142 995	142 995
Avskrivningar maskiner	-118 167	-114 620
Restvärde	24 828	28 375

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	14 314 729	14 314 729
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 493 255	-2 285 802
- Årets avskrivning enligt plan	-204 529	-207 453
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	11 616 945	11 821 474

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	11 200 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark:	10 800 000	7 600 000
Summa taxeringsvärde	22 000 000	17 400 000

Not 5 Räntekostnader m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Låneräntor	53 097	40 731
Tomträttsavgäld	74 200	74 200
Kapital- och bankkostnader	2 181	1 404
Summa	129 478	116 335

Not 6 Fastighetsavgift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift	19 278	18 718
Summa	19 278	18 718

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	21 081	23 375
Skattekonto	745	745
Skattefordran	1 734	2 294
Förskottsbetalda kostnader	58 008	56 386
Summa	81 568	82 800

Not 8 Kassa, plusgiro och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank	594 938	601 856
Bank	150 870	150 870
Summa	745 808	752 726

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån Nordea	1 520 008	1 535 560
Lån Nordea	1 955 000	1 975 000
Summa	3 475 008	3 510 560

Not 10 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	33 449	45 356
Skatteskuld	1 751	1 751
Upplupna räntekostnader	1 449	1 122
Upplupna kostnader	43 325	36 049
Förskottsbetalda avgifter	55 373	57 028
Förskottsbetalda hyror	10 705	10 205
Summa	146 052	151 511

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	4 905 000	4 905 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2020

Nina Zaregon
Ordförande

Love Ekström

Magnus Eriksson

André Tengstrand

Min revisionsberättelse har avgivits den 2020

Per Lundström
Öhman & Partners Ekonomi och Juridik AB