

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ratten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2019 och 2048.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler 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 1999-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Hans Börjesson	Ordförande	
Per Sacklén	Vice ordförande	
Niklas Gårdfeldt Leavy	Sekreterare	
Lennart Garell	Kassör	
Daniel Skog	Ledamot	Avflyttad 2019
Sven Hillenkamp	Suppleant	
Johan Peter Liljestränd	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

##### Valberedning

Breiffni Leavy	Sammanställande	
Nina von Garaguly		

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ratten 6	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.

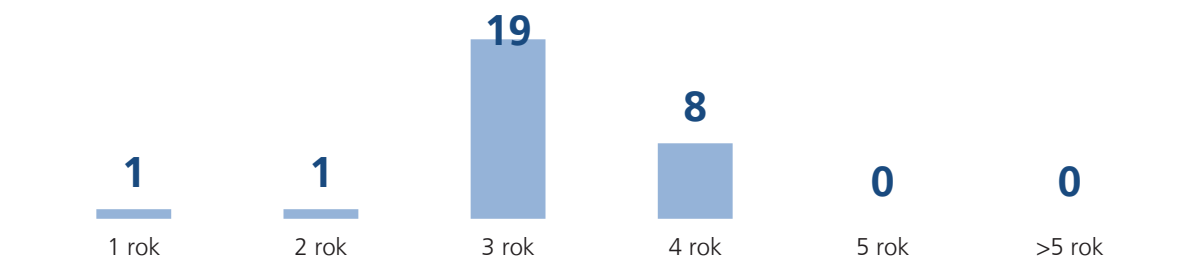
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 423 m<sup>2</sup>, varav 2 116 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 307 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sushi	60 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Tatueringsstudio	38 m <sup>2</sup>	-
Mäklare	30 m <sup>2</sup>	2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	2 tvättmaskiner, 1 tumlare, 1 torkskåp
Cykelförråd	
Styrelserum	Tidigare kontor i källarlokal
Återvinning	Glas, metall, papper, mindre elskrot

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Miljörevision	2019	Miljöförvaltningen har utfört revision, godkänd för vår fastighet.
Sotning	2019	Samtliga aktiva eldstäder
Styrelserum	2019	Ett rum för styrelsemöten iordningställdes i lokalen i källaren
Belysning trapphus	2019	Byte av samtliga armaturer i trapphusen till LED
Lagning fasadsläpp	2018	
Beskärning träd	2017	Ej utförts på flera år och träden var i stort behov av beskärning
Energideklaration	2017	
Balkong	2017	En balkong har tillbyggt en lägenhet
Råttstopp	2016	Avloppsrör under 23:an har försatts med råttstopp.
Förbättring av avloppssystem	2016	Ett läckande avloppsrör drogs om och rörnätet byttes till viss del under 23:an för att de skulle vara av samma material
Stamspolning	2016	Stamspolning av föreningens alla avloppsstammar
OVK	2016 - 2017	En OVK genomfördes. Brister/åtgärder är beslutade att tas efter vindsprojekt då vi inte vet hur en utbyggnad samt nybyggen påverkar nuvarande ventilationssystem.
Brandskydd	2016 - 2017	Förbättring av föreningens brandskydd. Nya brandvarnare i lägenheter samt brandsläckare i källaren/tvättstugan.
Komposthantering	2015	Nystart av komposthantering med behållare utomhus som ersatt en av de vanliga sopbehållarna.
Gårdsupprustning	2014	Ny gräsmatta, montering av lågt staket, gallring av buskar, komplettering av gatsten.
Rengöring av alla självdragskanaler	2014	
Balkong	2013	En balkong har tillbyggt en lägenhet
Ombyggnad av lokal	2012 - 2013	Från solarium till restaurang
Sotning i alla kakelugnar	2012	
Stamspolning	2010	
Upprustning av lokal	2009	Ny hyresgäst från 2009-09-01
Totalupprustning av gård	2008 - 2009	Komplettering av växter under våren
Grovsoprum	2007	
Tätning av rökgångar	2007 - 2008	Samt tätning av anslutning till kakelugn
Balkonginstallation	2006 - 2007	14 balkonger
Fönster	2006	Buller och isolerglas mot Gröndalsvägen
Ombyggnad av lokal	2005	Från kontor till solarium
Byggnation av 5 lägenheter	2005	Tidigare lokal
Målning av fönster	2004	
Ny sopanläggning	2004	
Omputsning av fasad	2003	
Målning av tak	2003	
Målning av källare	2003	
Rörstambyte	1977	
Elstambyte	1977	
Nyinstallation hiss	1977	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	
Målning fönster	2020	Arbetet påbörjades 2019 men fick avbrytas pga. rötskador. Renovering och målning av fönster påbörjas januari 2020.
Inredning av vinden med nyläggning av taket	2020 - 2022	Medlemmar beslutade under extrastämma att ge styrelsen förtroende att fortsätta driva projektet. Röstat ja om flytt av vindsförråd till källare.
Hissbyte	2022	Enligt underhållsplan
Stambyte	2027	Enligt underhållsplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Driftia
Serviceavtal tvättstuga	Driftia
Entrémattor	Carpeting I Sthlm AB

### Föreningens ekonomi

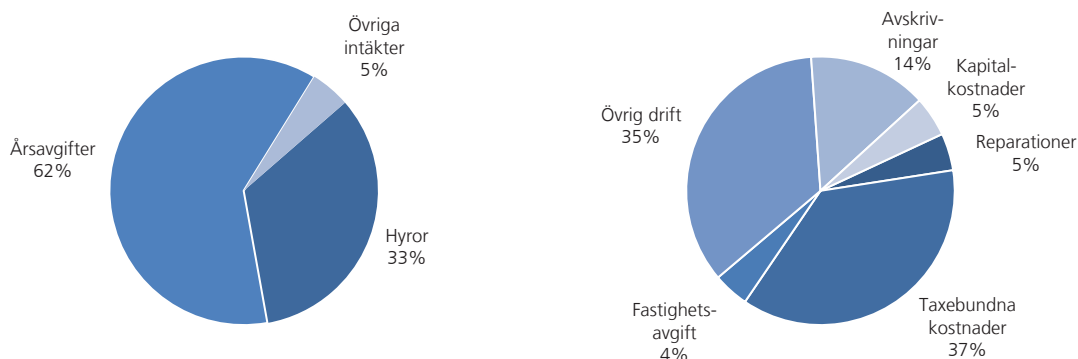
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>930 933</b>	<b>797 425</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 330 139	1 337 001
Finansiella intäkter	1 212	1 845
Minskning kortfristiga fordringar	10 378	0
Balkongfond	18 180	18 483
Ökning av kortfristiga skulder	61 830	38 479
	<b>1 278 426</b>	<b>1 395 808</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 131 088	1 122 803
Finansiella kostnader	67 494	65 152
Ökning av materiella anläggningstillgångar	219 958	-1 500
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 760
Minskning av långfristiga skulder	67 084	67 084
	<b>1 485 624</b>	<b>1 262 299</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>723 735</b>	<b>930 933</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-207 198</b>	<b>133 508</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 1 377 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

Arbetet med att förädla råvinden som beslutades av stämman den 22 maj 2018 fortskrider. En förstudie som visar projektets ekonomiska och tekniska förutsättningar har genomförts. Ett avtal är tecknat med Gleipnergruppen som kommer att bistå oss med experthjälp vid bygglov, upphandling och juridik, samt avtal med vald entreprenör. Styrelsen har valt att pausa vindsprojektet till dess att problemet med översvämningar i källaren (som inträffar vid skyfall) är löst. En filmning av stammar för dag- och spillvatten i källargolvet har utförts för att verifiera att problemet med översvämningarna inte ligger inom vår fastighet. Vi avvaktar nu besked från Stockholm Vatten och Avlopp (SVOA) om de åtgärder som är gjorda i gatan har löst problemet, eller om ytterligare åtgärder krävs från SVOA.

Målning av träfönster mot Lustigkullavögen 2 påbörjades våren 2019. Den fick stoppas då det visade sig att karmar och bågar var i för dåligt skick för att underhållsmålas. En besiktning och en ny upphandling för reparation och renovering är gjord. Arbetet påbörjas i januari 2020. Samtliga träfönster och entrédörrar kommer att målas.

Belysningsarmaturerna i trapphusen är utbytta mot LED armaturer, De gamla var i sådant skick att de utgjorde en uppenbar fara för driftpersonalen vid lampbyte.

Ett rum har iordningställt för styrelsens möten i tidigare kontor till källarlokalen

Miljömyndigheten har gjort en miljörevision i fastigheten vilken blev godkänd.

Sotning av samtliga aktiva eldstäder är utförd.

Vi har sedan tidigare genomfört två stycken städdagar under året, en på våren och en på hösten.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	420	411	411	411
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	943	1 013	1 132	1 120
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 237	3 272	3 306	3 341
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	21	17	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	149	143	135
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	23	22	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	27	27	26
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-68	-55	16	-238
Nettoomsättning (tkr)	1 330	1 337	1 393	1 387

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 116 m<sup>2</sup> bostäder och 307 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	18 067 107	0	0	18 067 107
Upplåtelseavgifter	3 688 659	0	0	3 688 659
Kapitaltillskott	0	-143 313	0	143 313
Fond för yttre underhåll	2 537 803	768 969	0	1 768 834
Balkongfond	213 110	18 180	0	194 930
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 506 679</b>	<b>643 836</b>	<b>0</b>	<b>23 862 843</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 073 097	-768 969	-55 368	-4 248 760
Årets resultat	-68 234	-68 234	55 368	-55 368
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 141 331</b>	<b>-837 203</b>	<b>0</b>	<b>-4 304 128</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 365 348</b>	<b>-193 367</b>	<b>0</b>	<b>19 558 715</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-68 234
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 304 128
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-768 969
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 141 331</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 141 331</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 330 139	1 337 001
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 330 139</b>	<b>1 337 001</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-979 443	-928 264
Övriga externa kostnader	Not 4	-151 645	-194 539
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-201 003	-206 258
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 332 091</b>	<b>-1 329 061</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 952</b>	<b>7 939</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 212	1 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 494	-65 152
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 282</b>	<b>-63 307</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-68 234</b>	<b>-55 368</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-68 234</b>	<b>-55 368</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	24 932 478	25 276 794
Pågående byggnation	Not 7	418 237	54 966
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>25 350 715</b>	<b>25 331 760</b>	
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>25 353 515</b>	<b>25 334 560</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	10 698
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	386 105	390 174
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>386 105</b>	<b>400 872</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		345 074	547 883
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>345 074</b>	<b>547 883</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>731 179</b>	<b>948 755</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 084 694</b>	<b>26 283 315</b>	

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 755 766	21 755 766
Kapitaltillskott		0	143 313
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 537 803	1 768 834
Balkongfond		213 110	194 930
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 506 679</b>	<b>23 862 843</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 073 097	-4 248 760
Årets resultat		-68 234	-55 368
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 141 331</b>	<b>-4 304 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 365 348</b>	<b>19 558 715</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	6 322 823
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 322 823</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 322 823	67 084
Leverantörsskulder		126 676	104 385
Övriga skulder		107 159	105 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	162 688	124 350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 719 346</b>	<b>401 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 084 694</b>	<b>26 283 315</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.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Kodlås	20 år	20 år
Fönster	50 år	50 år
Säkerhetsdörrar	25 år	25 år
Balkong	-	50 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

---

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	820 270	802 220
Hyror bostäder	166 389	165 302
Hyror lokaler momspliktiga	276 939	310 824
Hyror förråd	3 000	3 000
Bredbandsintäkter	63 509	55 680
Öresutjämning	31	-25
	<b>1 330 139</b>	<b>1 337 001</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 547	60 507
	Fastighetsskötsel beställning	7 268	12 320
	Snöröjning/sandning	6 131	5 906
	Städning entreprenad	52 640	41 620
	Mattvätt/Hyrmattor	9 326	14 298
	Sotning	57 812	0
	Hissbesiktning	5 293	4 954
	Myndighetstillsyn	7 670	0
	Gård	329	18 640
	Serviceavtal	21 117	20 088
	Förbrukningsmateriel	14 361	2 467
	Fordon	1 029	1 459
		<b>240 523</b>	<b>182 258</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	4 807
	Gemensamma utrymmen	2 814	0
	Tvättstuga	9 872	18 411
	Entré/trapphus	2 114	0
	Lås	10 829	8 378
	VVS	0	40 377
	Värmeanläggning/undercentral	4 912	0
	Elinstallationer	25 843	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 420	860
		<b>61 803</b>	<b>72 832</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 667	51 806
	Värme	356 209	361 021
	Vatten	48 692	56 570
	Sophämtning/renhållning	53 514	49 079
		<b>518 082</b>	<b>518 476</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 365	32 761
	Kabel-TV	62 506	61 453
		<b>98 871</b>	<b>94 214</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>60 163</b>	<b>60 483</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>979 443</b>	<b>928 264</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	0	1 957
	Tele- och datakommunikation	359	586
	Juridiska åtgärder	19 553	23 766
	Inkassering avgift/hyra	2 125	850
	Revisionsarvode extern revisor	14 412	14 205
	Föreningskostnader	3 662	2 987
	Styrelseomkostnader	15 967	33 133
	Fritids- och trivselkostnader	4 191	2 815
	Förvaltningsarvode	79 397	76 160
	Administration	4 936	2 118
	Korttidsinventarier	2 064	1 458
	Konsultarvode	0	29 616
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
		<b>151 645</b>	<b>194 539</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	155 813	155 813
	Förbättringar	45 190	50 445
		<b>201 003</b>	<b>206 258</b>
<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 211 354	29 068 041
	Omföring balkonginbetalning	122 063	0
	Nyanskaffningar	0	143 313
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 333 417</b>	<b>29 211 354</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 934 560	-3 728 302
	Omföring kapitaltillskott	-143 313	0
	Omföring balkonginbetalning	-122 063	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-201 003	-206 258
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 400 939</b>	<b>-3 934 560</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 932 478</b>	<b>25 276 794</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 352 834	8 352 834
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 509 000	20 619 000
	Taxeringsvärde mark	25 314 000	18 352 000
		<b>50 823 000</b>	<b>38 971 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	48 800 000	36 800 000
	Lokaler	2 023 000	2 171 000
		<b>50 823 000</b>	<b>38 971 000</b>

<b>Not 7</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vindsprojekt	418 237	54 966
		<b>418 237</b>	<b>54 966</b>
<b>Not 8</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	210	210
	Skattefordran	7 234	6 914
	Klientmedel hos SBC	378 661	383 050
		<b>386 105</b>	<b>390 174</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 768 834	999 865
	Reservering enligt stadgar	768 969	768 969
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 537 803</b>	<b>1 768 834</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,114 %	634 591	641 323	2020-02-28
Handelsbanken	1,114 %	2 286 272	2 310 528	2020-02-28
Handelsbanken	1,114 %	3 401 960	3 438 056	2020-02-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 322 823</b>	<b>6 389 907</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 322 823	-67 084	
		<b>0</b>	<b>6 322 823</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 987 403 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 220 000	11 220 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	6 065	5 503
Avgifter och hyror	107 384	118 847
Snöröjning/sandning	5 961	0
Pågående om och tillbyggnad	43 278	0
	<b>162 688</b>	<b>124 350</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av samtliga fönster och entrédörrar kommer att utföras 2020.

Utredningen avloppsproblemen skall slutföras och vindsprojektet rulla vidare med ansökan om bygglov påbörjas 2020.

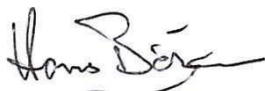


---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 20, 3 2020



Hans Börjesson  
Ordförande



Per Sacklén  
Vice ordförande



Niklas Gårdfeldt Leavy  
Sekreterare



Lennart Garell  
Kassör



Johan Liljestränd  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 6, 4 2020



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ratten,  
org.nr 769604-0778.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ratten för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ratten för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

U

**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**

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 april 2020



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	862 000	820 270	820 000
Hyror bostäder	170 600	166 389	165 000
Hyror lokaler momspliktiga	290 000	276 939	273 000
Hyror förråd	3 000	3 000	3 000
Bredbandsintäkter	64 000	63 509	64 000
Öresutjämning	0	31	0
	<b>1 389 600</b>	<b>1 330 139</b>	<b>1 325 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-63 000	-57 547	-51 000
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-7 268	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-6 131	-20 000
Städning entreprenad	-44 000	-52 640	-40 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-9 326	-7 500
Sotning	0	-57 812	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	-20 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 293	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-7 670	0
Gård	-3 000	-329	-3 000
Serviceavtal	-21 000	-21 117	-17 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-14 361	-6 000
Brandskydd	0	0	-5 000
Fordon	3 000	-1 029	-2 500
	<b>-193 000</b>	<b>-240 523</b>	<b>-192 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-86 000	0	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 814	0
Tvättstuga	0	-9 872	0
Entré/trapphus	0	-2 114	0
Lås	0	-10 829	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 912	0
Elinstallationer	0	-25 843	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 420	0
	<b>-86 000</b>	<b>-61 803</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-914 000	0	0
	<b>-914 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-54 000	-59 667	-42 000
Värme	-376 000	-356 209	-361 000
Vatten	-57 000	-48 692	-54 000
Sophämtning/renhållning	-52 000	-53 514	-52 000
Grovsopor	-5 000	0	-6 000
	<b>-544 000</b>	<b>-518 082</b>	<b>-515 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-37 000	-36 365	-32 000
Kabel-TV	-64 000	-62 506	0
Bredband	0	0	-64 000
	<b>-101 000</b>	<b>-98 871</b>	<b>-96 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 189	-60 163	-61 000
	<b>-60 189</b>	<b>-60 163</b>	<b>-61 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-2 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-359	-1 000
Juridiska åtgärder	-40 000	-19 553	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 412	-15 000
Föreningskostnader	-3 000	-3 662	-4 000
Styrelseomkostnader	-34 000	-15 967	-45 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-4 191	-3 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-79 397	-78 000
Administration	-8 000	-4 936	-9 000
Korttidsinventarier	-3 000	-2 064	0
Konsultarvode	-10 000	0	-300 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 980	-5 000
	<b>-205 000</b>	<b>-151 645</b>	<b>-461 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-156 000	-155 813	-156 000
Förbättringar	-51 000	-45 190	-48 000
	<b>-207 000</b>	<b>-201 003</b>	<b>-204 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 310 189</b>	<b>-1 332 091</b>	<b>-1 729 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-920 589</b>	<b>-1 952</b>	<b>-404 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	1 190	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Låneräntor	-112 500	-67 494	-95 000
	<b>-112 500</b>	<b>-66 282</b>	<b>-95 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 033 089</b>	<b>-68 234</b>	<b>-499 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)