



Årsredovisning 2020

Brf Rattmuffen

Org.nr 769616-1947

[Handwritten signature]

BO KW

M

Q. per 20

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Postadress: Brf Rattmuffen Gröndalsvägen 37, 117 66 STOCKHOLM

Mail: info@brfrattmuffen.se

www.brfrattmuffen.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se



KV 130
JP 2 AM 10

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Ratten 1, Ratten 3 och Ratten 13 i Stockholms kommun förvärvades 2009-12-15.

Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus på adress Gröndalsvägen 37, 33 och 39. Fastigheterna byggdes 1913 och har värdeår 1990, 1992, och 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 484 kvm, varav 2 983 kvm utgör lägenhetsyta och 501 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 21 st | 1 rum och kök |
| 36 st | 2 rum och kök |
| 7 st | 3 rum och kök |

Av dessa lägenheter är 59 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Föreningen har 12 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Underhållsplan. Nuvarande underhållsplan sträcker sig fram till år 2030. Underhållsplanen uppdateras årligen.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|---|------|
| Byte av radiatorventiler | 2014 |
| Renovering hiss i 33:an | 2015 |
| Slipning/lackning portar samt skyltfönster Blomsterhandel | 2015 |
| Stambyte | 2017 |
| Installation radonsug | 2018 |
| Ny borätt i 39:an | 2018 |
| Omläggning tak | 2018 |
| Stambyte | 2018 |
| Ombyggnad lokal till borätt | 2019 |
| Renovering trapphus | 2019 |
| Installation fiber | 2019 |
| Installation säkerhetsdörrar | 2019 |

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Habitek Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-07. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 86 st. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 87. Under året har 3 överlåtelser skett.

BSP

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Björn Dahlberg | ledamot/ordf |
| Alf Bruhn | ledamot |
| Elisabet Stern | ledamot |
| Karl Noremo | ledamot |
| Helena Holmberg | ledamot |
| Malin Holm (tom 2021-04-30) | ledamot |
| Julia Pettersson | suppleant |
| Lovisa Carlsson | suppleant |
| Daniel Marr | suppleant |
| Nathalie Hermansen | suppleant |

Till revisor har Joakim Mattsson, Borevision, valts.

Valberedningen består av Eva Heijbel, Anna Lundblad och Kerstin Ålander.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2020 ligger i samma nivå som resultatet för år 2019.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta beror främst på nya investeringar och de amorteringar som föreningen har gjort under året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och aktiverats:

| Genomförd åtgärd | Kkr |
|------------------------------|-----|
| Statusbesiktning fasader | 30 |
| Nytt smidesstaket mot gården | 100 |
| Renovering hiss 37 och 39 | 550 |

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 600 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| Planerad åtgärd | År | Kostnad /Kkr. |
|-------------------------------|------|---------------|
| Yttertak reparation 39 | 2021 | 400 |
| Yttertak målning 37 och 39 | 2021 | 400 |
| Fasader punktrenovering | 2021 | 100 |
| Ny utebelysning baksida | 2021 | 150 |
| OVK Besiktning | 2021 | 50 |
| Innerväggar källare renoveras | 2021 | 200 |
| Nya entrédörrar gata och gård | 2022 | 300 |

BP

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'LWN' and 'Asp'.

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 60 338 162 | 13 952 837 | 1 048 365 | -9 000 042 | -368 653 | 65 970 670 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 222 891 | -222 891 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -368 653 | 368 653 | |
| Insats och upplåtelse | | | | | | 0 |
| Årets resultat | | | | | -373 321 | -373 321 |
| Belopp vid årets utgång | 60 338 162 | 13 952 837 | 1 271 256 | -9 591 585 | -373 321 | 65 597 349 |

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 2973 | 2890 | 2771 | 2712 | 2989 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -373 | -369 | -676 | -5018 | 243 |
| Soliditet, % | 73 | 72 | 80 | 67 | 81 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 710 | 710 | 713 | 713 | 713 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 8 323 | 9 119 | 9 556 | 10 305 | 5 266 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 21 846 | 21 846 | 21 947 | 21 893 | 21 893 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,31 | 1,41 | 1,03 | 1,12 | 1,54 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 27 | 30 | 32 | 42 | 20 |

* 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 | -9 591 585 |
| Årets resultat | -373 321 |
| | <hr/> |
| | -9 964 906 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till fond för yttre underhåll avsätts | 222 891 |
| Ur fond för yttre underhåll ianspråkats | -90 215 |
| I ny räkning överföres | -10 097 582 |
| | <hr/> |
| | -9 964 906 |

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.

CP

BO

KN

P. Dr. [Signature]

RESULTATRÄKNING

| | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 2 972 557 | 2 889 707 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 239 165 | 0 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 3 211 722 | 2 889 707 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -1 500 956 | -1 330 875 |
| Planerat underhåll | 4 | -90 215 | -30 643 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -180 400 | -231 829 |
| Personalkostnader | 6 | -119 138 | -119 286 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -1 393 572 | -1 201 027 |
| Summa rörelsens kostnader | | -3 284 281 | -2 913 660 |
| Rörelseresultat | | -72 559 | -23 953 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 15 065 | 16 269 |
| Räntekostnader | | -315 827 | -360 969 |
| Summa finansiella poster | | -300 762 | -344 700 |
| Resultat efter finansiella poster | | -373 321 | -368 653 |
| Årets resultat | | -373 321 | -368 653 |

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 85 254 098 | 83 662 161 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 28 169 | 30 900 |
| Pågående arbeten | 10 | 63 989 | 1 892 600 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 85 346 256 | 85 585 661 |
| Summa anläggningstillgångar | | 85 346 256 | 85 585 661 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 35 115 | 3 301 |
| Övriga fordringar | | 77 316 | 104 200 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 109 043 | 107 672 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 221 474 | 215 173 |
| Kassa och bank | | 3 765 814 | 6 168 823 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 987 288 | 6 383 996 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 89 333 544 | 91 969 657 |

BD KN
JPC Act p

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 60 338 162 | 60 338 162 |
| Upplåtelseavgifter | | 13 952 837 | 13 952 837 |
| Yttre fond | | 1 271 256 | 1 048 365 |
| Summa bundet eget kapital | | 75 562 255 | 75 339 364 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -9 591 585 | -9 000 042 |
| Årets resultat | | -373 321 | -368 653 |
| Summa ansamlad förlust | | -9 964 906 | -9 368 695 |
| Summa eget kapital | | 65 597 349 | 65 970 669 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 16 003 461 | 24 487 000 |
| Övriga skulder | | 114 599 | 114 599 |
| Summa långfristiga skulder | | 16 118 060 | 24 601 599 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | | 6 983 539 | 700 000 |
| Leverantörsskulder | | 69 393 | 195 493 |
| Aktuell skatteskuld | | 5 091 | 1 815 |
| Övriga skulder | | 18 711 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 541 401 | 500 081 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 618 135 | 1 397 389 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 89 333 544 | 91 969 657 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -72 559 | -23 953 |
| Avskrivningar | 1 393 572 | 1 201 027 |
| Erhållen ränta mm | 15 065 | 16 269 |
| Erlagd ränta | -315 827 | -360 969 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 020 251 | 832 374 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -31 814 | 19 215 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | 20 159 | -43 291 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -126 100 | -125 876 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 68 662 | 52 761 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 951 158 | 735 183 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av byggnader och mark | -2 982 778 | -3 561 126 |
| Förändring pågående arbete | 1 828 611 | -466 230 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 154 167 | -4 027 356 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda insatser | 0 | 882 411 |
| Upplåtelseavgifter | 0 | 2 042 589 |
| Amortering långfristiga lån | -2 200 000 | -700 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 200 000 | 2 225 000 |
| Förändring av likvida medel | -2 403 009 | -1 067 173 |
| Likvida medel vid årets början | 6 168 823 | 7 235 996 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 765 814 | 6 168 823 |

LIV
BD

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 1,84% (sammanvägd procentsats)

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

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

KW BD

NOTER

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2020 | 2019 |
|-------|---|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 1 956 551 | 1 921 125 |
| | Hyresintäkter bostäder | 298 442 | 292 589 |
| | Hyresintäkter lokaler | 553 875 | 536 306 |
| | Överlåtelseavgift | 4 645 | 9 193 |
| | Pantsättningsavgift | 3 752 | 3 690 |
| | Övriga fakturerade kostnader | 0 | 950 |
| | Övriga intäkter | 67 224 | 54 880 |
| | Bredband | 68 292 | 51 358 |
| | Värme och vatten | 19 776 | 19 616 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 2 972 557 | 2 889 707 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2020 | 2019 |
| | Erhållna statliga bidrag | 13 635 | 0 |
| | - ersättning förlorad lokalhyra pga pandemi | | 0 |
| | Försäkringsersättningar | 127 176 | 0 |
| | Övriga ersättningar och intäkter | 98 354 | 0 |
| | Summa övriga rörelseintäkter | 239 165 | 0 |
| Not 4 | Driftskostnader och planerat underhåll | 2020 | 2019 |
| | Fastighetsskötsel inkl städ | 116 584 | 95 977 |
| | Snöröjning | 21 616 | 16 846 |
| | Hissbesiktning | 5 539 | 4 357 |
| | El | 82 335 | 119 146 |
| | Fjärrvärme | 465 338 | 480 182 |
| | Vatten | 97 704 | 78 833 |
| | Sophämtning | 41 292 | 24 001 |
| | Kabel-TV | 33 153 | 31 830 |
| | Reparationer | 267 239 | 145 520 |
| | Planerat underhåll | 90 215 | 30 643 |
| | Fastighetsskatt | 130 997 | 127 721 |
| | Försäkring | 41 187 | 38 965 |
| | Övriga tjänster | 197 972 | 167 497 |
| | Summa driftkostnader | 1 591 171 | 1 361 518 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
| | Ekonomisk förvaltning | 102 181 | 96 541 |
| | Revisionsarvode | 23 001 | 22 107 |
| | IT-tjänster | 4 627 | 6 059 |
| | Konsultarvoden | 29 085 | 24 901 |
| | Övriga fastighetsadministrativa kostnader | 21 506 | 82 221 |
| | Summa övriga externa kostnader | 180 400 | 231 829 |


MN
BD


NOTER

| Not 6 | Personalkostnader | 2020 | 2019 |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Styrelsearvoden | 94 600 | 93 000 |
| | Sociala kostnader | 24 538 | 26 286 |
| | Summa personalkostnader | 119 138 | 119 286 |

| Not 7 | Avskrivningar av materiella | 2020 | 2019 |
|--------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | Avskrivning byggnader | 1 114 210 | 1 113 456 |
| | Avskrivning fastighetsförbättringar | 276 631 | 84 840 |
| | Avskrivning installationer | 2 731 | 2 731 |
| | Summa avskrivningar | 1 393 572 | 1 201 027 |

Noter till balansräkningen

| Not 8 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 95 223 404 | 91 662 279 |
| | Inköp | 1 090 178 | 0 |
| | Omklassificeringar | 1 892 600 | 3 561 125 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 98 206 182 | 95 223 404 |
| | Ingående avskrivningar | -11 561 243 | -10 362 947 |
| | Årets avskrivningar | -1 390 841 | -1 198 296 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 952 084 | -11 561 243 |
| | Utgående redovisat värde | 85 254 098 | 83 662 161 |
| | Redovisat värde byggnader | 62 721 174 | 61 129 237 |
| | Redovisat värde mark | 22 532 924 | 22 532 924 |
| | Summa redovisat värde | 85 254 098 | 83 662 161 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader: | 74 297 000 38 545 000 | 74 297 000 38 545 000 |

| Not 9 | Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 54 616 | 54 616 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 54 616 | 54 616 |
| | Ingående avskrivningar | -23 716 | -20 985 |
| | Årets avskrivning | -2 731 | -2 731 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -26 447 | -23 716 |
| | Utgående redovisat värde | 28 169 | 30 900 |

KW
BP
pp

NOTER

| Not 10 Pågående arbeten | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|---------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 892 600 | 1 426 369 |
| Inköp | 1 154 167 | 4 027 501 |
| Omklassificeringar | -2 982 778 | -3 561 270 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 63 989 | 1 892 600 |
| Utgående redovisat värde | 63 989 | 1 892 600 |

| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring | 38 611 | 37 603 |
| Bredband | 15 562 | 15 668 |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 25 605 | 24 497 |
| Kabel-TV | 8 245 | 8 288 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 21 020 | 21 616 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 109 043 | 107 672 |

| Not 12 Långfristiga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Amortering/villkorsändring inom 1 år | 6 983 539 | 700 000 |
| Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år | 16 003 461 | 2 800 000 |
| Amortering/villkorsändring efter 5 år | 0 | 20 987 000 |
| Summa långfristiga skulder | 22 987 000 | 24 487 000 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2021 | Skuld per 2020-12-31 |
|---|-----------------|---------|-----------------|----------------------|
| SEB | 2023-03-28 | 1,22 | | 1 553 471 |
| SEB | 2021-12-28 | 0,56 | | 3 833 539 |
| SEB | 2023-12-28 | 1,51 | | 4 000 000 |
| SEB | 2021-03-28 | 0,85 | 350 000 | 2 800 000 |
| SEB | 2024-01-28 | 1,57 | 350 000 | 4 300 000 |
| SEB | 2022-12-28 | 0,68 | | 2 499 990 |
| SEB | 2023-12-28 | 1,51 | | 4 000 000 |
| Summa | | | 700 000 | 22 987 000 |
| Kortfristig del av långfristiga skulder: | | | | |
| Amortering 2021 | | | | -700 000 |
| Lån för villkorsändring under 2021 | | | | -6 283 539 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 16 003 461 |

| Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen räntekostnad | 7 798 | 10 601 |
| Förutbetalda hyror/avgifter | 257 486 | 219 155 |
| Uppl el | 18 594 | 13 903 |
| Uppl fjärrvärme | 60 618 | 60 504 |
| Övriga upplupna kostnader | 196 905 | 195 918 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 541 401 | 500 081 |

NOTER

Övriga noter

| Not 14 | Skulder för vilka säkerheter ställts | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | <u>26 587 000</u> | <u>26 587 000</u> |
| | Summa ställda säkerheter | 26 587 000 | 26 587 000 |

Not 15 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund gällande utbrottet av Covid-19 följer föreningen den fortsatta händelseutvecklingen nogra och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Stockholm 2021- 04-29



Björn Dahlberg



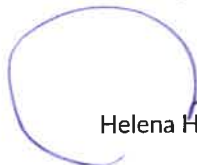
Elisabet Stern



Alf Bruhn



Karl Noremo



Helena Holmbërg



Julia Pettersson
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2021.

BoRevision i Sverige AB



Joakim Mattsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rattmuffen, org.nr. 769616-1947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rattmuffen för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rattmuffen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

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 befryggande 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 grundar 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 överträdelse 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 6/5 2021


.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB