

Årsredovisning för

Brf Ratten 14

769606-9322

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020-01-01-2020-12-31.

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:

2020-01-01-2020-05-28

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

Vid föreningsstämman den 28 maj 2020 valdes följande styrelse:

Nina Zaregon	ledamot, ordförande
Love Ekström	ledamot
Magnus Eriksson	ledamot
André Tengstrand	ledamot
Ariana Tanha	ledamot
Jonas Ohlson	suppleant

Stämman valde Katarina Appelblom och Karin Jansson till valberedning.

Styrelsen har under 2020 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 9 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 2020 uppgår till 22 000 000 kr (föregående år 22 000 000 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 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet.

Verksamheten

Under 2020 slutfördes det balkongprojekt som byggtreprenören Fästab har hållit i. Det resulterade i att vi nu har nya balkonger på sex av föreningens lägenheter, varav en är hyresrätten. Vi har även under året, med hjälp av St Eriks hiss, bytt ut den ålderstigna hissen mot en ny hiss. Vidare har vi låtit renovera hyresrätten genom att byta ut golven i lägenheten. 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 13 869 kr (13 475 kr).

Upplåtelser och överlåtelser

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 Ståd-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 2020 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 av del av reparation hiss med 214 262 kr.

Marknadsvärdet på föreningens placering i Nordeas Likviditetsinvest uppgick den 31 december 2020 till 186 245kr (185 040 kr).

Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats (%)</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ing.skuld 2020-01-01</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utg.skuld 2020-12-31</i>
Nordea	rörlig	3 mån	1 520 008	-15 552	1 504 456
Nordea	rörlig	3 mån	1 955 000	-20 000	1 935 000
Nordea	0,84	2021-11-10		750 000	750 000
Saldo			3 475 008	714 448	4 189 456

Nyckeltal

	<i>Inbetalda insatset</i>	<i>Kapital-tillskott</i>	<i>Reparationsfond</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	784	765	746	746	746
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 940	4 098	4 140	4 182	4 192
Elkostnad/kvm totalyta	36	46	42	34	31
Värmekostnad/kvm totalyta	152	162	168	166	169
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	46	45	43	41
Soliditet %	66	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster	-860 620	-39 890	-54 440	-69 793	-56 873
Nettotoomsättning	805 912	779 533	766 011	760 615	755 869

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Kapital-tillskott</i>	<i>Reparationsfond</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	11 009 858		148 262	-2 275 691	-59 168
Disposition av föregående års resultat				-59 168	59 168
Kapitaltillskott balkonger		766 892			
Avsättning reparationsfond			66 000	-66 000	
Ta rep.fond ianspråk			-214 262		
Årets resultat					-880 626
Belopp vid årets utgång	11 009 858	766 892	-	-2 400 859	-880 626

Reparationsfonden togs ianspråk för del av moderniseringen av hissen.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-880 626
jämte ansamlade förluster, inklusive årets avsättning till reparationsfonden	-2 400 859
Balanseras i ny räkning	-3 281 485

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	805 912	779 533
SUMMA INTÄKTER		<u>805 912</u>	<u>779 533</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-74 692	-66 427
Reparationer		-857 656	-33 287
Taxebundna kostnader		-218 185	-248 192
Övriga driftskostnader		-94 531	-90 845
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-46 773	-46 665
Summa driftskostnader		<u>-1 291 837</u>	<u>-485 416</u>
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad och inventarier		-211 816	-204 529
Summa avskrivningar		<u>-211 816</u>	<u>-204 529</u>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		<u>-1 503 653</u>	<u>-689 945</u>
Finansiella poster:			
Räntekostnader m.m.	5	-162 879	-129 478
Summa finansiella poster		<u>-162 879</u>	<u>-129 478</u>
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	6	-20 006	-19 278
Summa skatter		<u>-20 006</u>	<u>-19 278</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-880 626</u>	<u>-59 168</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	12 284 285	11 592 117
Inventarier, verktyg och installationer	4	21 282	24 828
		<u>12 305 567</u>	<u>11 616 945</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 305 567</u>	<u>11 616 945</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7	87 909	81 568
		<u>87 909</u>	<u>81 568</u>
Kassa, plusgiro och bank	8	432 169	745 808
Summa omsättningstillgångar		<u>520 078</u>	<u>827 376</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 825 645</u>	<u>12 444 321</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 009 858	11 009 858
Kapitaltillskott		766 892	-
Reparationsfond		-	148 262
		11 776 750	11 158 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 400 859	-2 275 691
Årets resultat		-880 626	-59 168
		-3 281 485	-2 334 859
Summa eget kapital		8 495 265	8 823 261
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	9	24 168	33 449
Skatteskulder		1 751	1 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 005	110 852
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 189 456	3 475 008
Summa kortfristiga skulder		4 330 380	3 621 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 825 645	12 444 321

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-860 620	-39 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	211 816	204 529
Betald skatt	-20 006	-19 278
Reparationsfond tagits i anspråk	-	-112 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-668 810	32 861
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 341	1 233
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	709 320	-5 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 169	28 635
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/ Minskning(-) av långfristiga skulder	714 448	-35 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	714 448	-35 552
Årets kassaflöde	748 617	-6 917
Likvida medel vid årets början	745 809	752 726
Likvida medel vid årets slut	1 494 426	745 809

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.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	664 476	648 660
Hyror bostäder	87 608	78 108
TV-avgift	44 352	44 352
Elavgifter	1 694	
Sopvaktshantering	7 700	
Diverse intäkter	82	8 413
Summa	805 912	779 533

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	16 728	16 200
Städning	25 344	24 840
Snöröjning		76
Mattor	11 191	10 345
Gården	1 095	6 409
Hiss, service och besiktning	7 277	7 074
Förbrukningsmaterial	2 082	1 483
Korttidsinventarier	10 975	
Summa	74 692	66 427

Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparation hyreslägenheter	23 470	8 003
Reparation vind och källare	2 150	
Reparation lås	1 829	
Reparation VVS		12 919
Reparation elinstallationer	9 354	9 577
Reparation hiss	820 853	2 788
Summa	857 656	33 287

Taxebundna kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	33 340	41 588
Värme	138 611	147 849
Vatten	30 509	42 345
Sophämtning	15 725	16 410
Summa	218 185	248 192

Övriga driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsförsäkring	41 148	37 587
Kabel-TV och bredband	48 192	48 130
Telefon	5 191	5 128
Summa	94 531	90 845

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	13 869	13 475
Utgift styrelse och stämma	35	
Ekonomisk förvaltning	28 500	28 500
Administrationskostnader	1 244	1 940
Konsultarvoden	1 250	938
Övriga driftskostnader	1 875	1 812
Summa	46 773	46 665

Not 4 Byggnad, markanläggning och maskiner

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad	13 485 824	13 485 824
Avskr byggnad	-2 234 581	-2 057 813
Restvärde	11 251 243	11 428 011
Markanläggning	685 910	685 910
Avskrivningar markanläggning	-553 306	-521 804
Restvärde	132 604	164 106
Altaner och balkonger	766 892	
Restvärde	766 892	
Lås	133 546	
Restvärde	133 546	
Maskiner	142 995	142 995
Avskrivningar maskiner	-121 713	-118 167
Restvärde	21 282	24 828

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	14 314 729	14 314 729
- Nyanskaffningar	900 438	
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 697 784	-2 493 255
- Årets avskrivning enligt plan	-211 816	-204 529
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	12 305 567	11 616 945

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark:	10 800 000	10 800 000
Summa taxeringsvärde	22 000 000	22 000 000

Not 5 Räntekostnader m.m.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Låneräntor	59 445	53 097
Tomträttsavgäld	96 650	74 200
Kapital- och bankkostnader	6 784	2 181
Summa	162 879	129 478

Not 6 Fastighetsavgift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift	20 006	19 278
Summa	20 006	19 278

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	9 316	21 081
Skattekonto	745	745
Skattefordran	1 006	1 734
Förskottsbetalda kostnader	76 842	58 008
Summa	87 909	81 568

Not 8 Kassa, plusgiro och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	281 299	594 938
Bank	150 870	150 870
Summa	432 169	745 808

Not 9 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån Nordea förfaller 2020-12-30	1 504 456	1 520 008
Lån Nordea förfaller 2021-03-28	1 935 000	1 955 000
Lån Nordea förfaller 2021-11-10	750 000	
Leverantörsskulder	24 168	33 449
Skatteskuld	1 751	1 751
Upplupna räntekostnader	2 320	1 449
Upplupna kostnader	47 665	43 325
Förskottsbetalda avgifter	55 373	55 373
Förskottsbetalda hyror	12 147	10 705
Kommande balkonger	-2 500	
Summa	4 330 380	3 621 060

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	4 905 000	4 905 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2021

Nina Zaregon
Ordförande

Love Ekström

Magnus Eriksson

André Tengstrand

Ariana Tanha

Min revisionsberättelse har avgivits den 2021

Per Lundström
Öhman & Partners Ekonomi och Juridik AB