

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Råttan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1988 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Åke Bengtår	Ordförande	
Ulla Kristina Tansen	Sekreterare	
Ulf Göran Hägnemark	Kassör	
Per Johan Gröndahl	Ledamot	
Bengt Torsten Lind	Ledamot	Fram till 2015-08-17
Bert Roland Periström	Ledamot	
Rebecca Alexandra Cederström	Suppleant	
Åsa Maria Sohlman	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl Ahlenius	Ordinarie Intern	Fram till 2015-08
Ann Marie Fallenius	Ordinarie Intern	
Gösta Resson	Suppleant Intern	

Valberedning

Cecilia Hägnemark
Märjann Rössner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2015-05-19. Ärenden som behandlades var: Förslag om komplettering av stadgar avseende avgift för balkongunderhåll och avgift för andrahandsuthyrning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÅTTAN 9	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

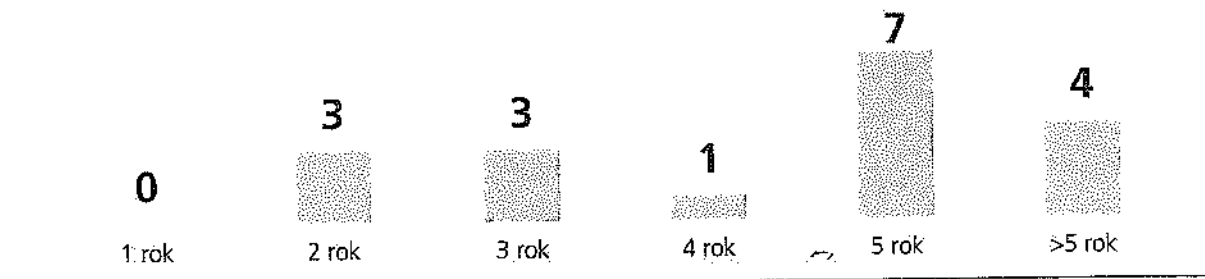
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 202 m², varav 2 519 m² utgör lägenhetsyta och 683 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	103 m ²	2009-10-01--2018-09-30
Bank	558 m ²	2013-10-01--2019-09-30
Förråd	10 m ²	2014-12-01--
Förråd	10 m ²	2015-01-01--
Förråd	4 m ²	2011-01-01--
Förråd	4 m ²	2011-01-01--

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstuga
Föreningslokal
Cykelkällare
Snickarverkstad

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1988 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av maskineri och hisstrumma m.m.	2015	Hiss Hornsgatan 51
Nya balkonger	2015	Torkel Knutssongatan 14, 2A och 4A
Bättringsmålning av samtliga fönster	2013	
Nytt porttelefonsystem	2011	
Byte av värmeväxlare och expansionskärl	2010	
Renovering av plåttak	2009	
Nya maskiner i tvättstugan	2006	
Nytt styrsystem hiss	2005	Hiss Hornsgatan 51
Nyinstallation hiss	2004	Hiss Torkel Knutssongatan 14
Föreningslokal	2004	Totalrenovering
Ny balkong	2004	Torkel Knutssongatan 14, 5A
Renovering hiss	1994	Hiss Hornsgatan 51
Elstambyte	1988	
Rörstambyte	1988	
Omputsning av fasad	1988	
Nya balkonger	1988	Hornsgatan 51
Nytt gårdsbjälklag	1988	
Planerat underhåll	År	
Provtryckning av rökgångar	2016	
Renovering av rökgångar	2016 - 2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Underhållsplanen för perioden 1988 - 2040 visar på behovet av löpande underhållsåtgärder av varierande omfattning under kommande år.

Föreningen har under året ordnat sammankomster under trevliga former vid föreningsstämman, en kräftskiwa samt när entréerna pryts med julgranar samtidigt som årets glögg avsmakats.

Föreningens ekonomi

Under slutet av mars 2015 amorterade föreningen 400 000 kr. Föreningens återstående låneskuld uppgår vid utgången av år 2015 till 4,0 miljoner kr.

Vid förfallodagen 2016-01-04 amorterade föreningen ytterligare 800 000 kr, varefter återstående låneskuld är 3,2 miljoner kr.

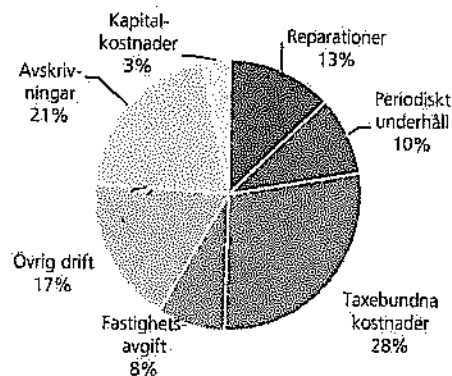
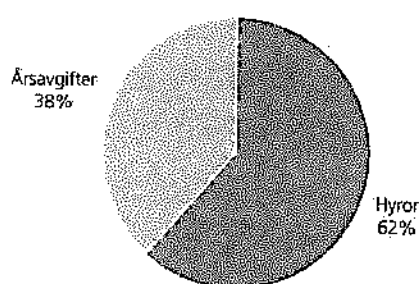
Långsiktigt har styrelsen ambitionen att använda uppkomna ekonomiska överskott till amorteringar. Syftet är att stärka ekonomin och minska föreningens känslighet för höjda räntor. Denna ambition har legat fast sedan 1994 och har resulterat i att föreningens lån reducerats kraftigt. Föreningens årliga räntekostnader har därmed minskat markant.

Beräkningar av likviditeten några år framåt visar på god balans i ekonomin.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	840 640	889 601
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 405 351	2 407 196
Finansiella intäkter	985	1 610
Minskning kortfristiga fordringar	0	47 660
Kapitaltillskott	270 213	0
	2 676 548	2 456 465
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 424 682	1 815 843
Finansiella kostnader	63 246	97 951
Ökning av materiella anläggningstillgångar	243 192	191 169
Ökning av kortfristiga fordringar	430	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	437 194	463
	2 568 744	2 505 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	948 444	840 640
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	107 804	-48 961

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Innehavarna till lägenheterna 2A och 4A har under hösten 2015, på egen bekostnad, med föreningen som byggherre uppfört balkonger mot gården. Den samlade kostnaden för uppförandet uppgår till ca 270 000 kr. Föreningens stadgar har kompletterats så att en årlig underhållsavgift kan tas ut av lägenheterna 2A och 4A för de nya balkongerna.

Under januari 2015 byttes såväl maskineri som hisstrumma för hissen på Hornsgatan 51. I samband därmed infördes också tvåvägskommunikation och ny skjuddörr etc. Kostnaden uppgick till ca 450 000 kr, varav drygt 244 000 kr belastar år 2014.

I trapphuset Hornsgatan 51 har en ny ljuddämpande matta lagts in mellan våning 5 och 6. Samtidigt har trappstegen målats om. Den totala kostnaden uppgår till ca 35 000 kr.

Under december 2015 upptäcktes vatteninträngning i Handelsbankens lokaler. Läckaget härrör från ett trasigt avloppsrör i badrumsgolvet till lägenhet 2A. Försäkringsbolag och byggföretag är inkopplade för att åtgärda skadan. Någon uppskattning av kostnaden för reparation föreligger ännu inte.

Hyreskontraktet med Handelsbanken AB har förlängts på nuvarande nivå i ytterligare tre år, till och med 2019-09-30.

Händelser efter året

Under år 2016 kommer besiktning, dvs kontroll av täthet/funktion/brandsäkerhet, att ske av husets samtliga rökgångar anslutna till en eldstad. Syftet är att säkerställa ett underlag för behovet av reparation av rökgångarna. Besiktningen uppskattas kosta ca 150 000 kr. Reparationer av rökgångar kommer därefter att ske kommande år, i den takt som ekonomin tillåter och behovet uppstår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	366	366	366	366
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 140	2 150	2 069	2 007
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 588	1 747	1 906	2 144
Elkostnad/m ² totalyta	14	12	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	122	96	125	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	12	11	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	31	60	64
Soliditet (%)	81	78	76	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	531	122	140	345
Nettoomsättning (tkr)	2 402	2 407	2 351	2 297

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 519 m² bostäder och 683 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	531 146
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 205 733
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 000
summa balanserat resultat	5 529 879

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

178 938
5 708 817

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 402 228	2 407 196
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 123	0
Summa rörelseintäkter		2 405 351	2 407 196
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 296 517	-1 648 862
Övriga externa kostnader	Not 4	-128 165	-166 981
Avskrivningar	Not 5	-387 261	-372 924
Summa rörelsekostnader		-1 811 943	-2 188 767
RÖRELSERESULTAT		593 407	218 429
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		985	1 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 246	-97 951
Summa finansiella poster		-62 261	-96 341
ÅRETS RESULTAT		531 146	122 088

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	21 360 815	21 748 076
Pågående byggnation	Not 7	243 192	0
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 604 007	21 748 076
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 200	2 200
		2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 606 207	21 750 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FÖRDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 081 907	973 673
Summa kortfristiga fordringar		1 081 907	973 673
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 081 907	973 673
SUMMA TILLGÅNGAR		22 688 114	22 723 950

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 665 209	9 665 209
Kapitaltillskott		1 470 210	1 199 997
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 759 991	1 641 918
Summa bundet eget kapital		12 895 410	12 507 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 998 733	4 994 718
Årets resultat		531 146	122 088
Summa fritt eget kapital		5 529 879	5 116 806
SUMMA EGET KAPITAL		18 425 289	17 623 930
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 000 000	4 400 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		97 616	231 296
Övriga skulder		11 194	11 194
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	154 016	457 530
Summa kortfristiga skulder		262 826	700 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 688 114	22 723 950
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	14 523 000	14 523 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	67 år	67 år
Hissanläggning	10 år	10 år
Porttelefon	15 år	15 år
Fibernät/Bredband	10 år	10 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	922 380	922 380
	Hyror lokaler	1 461 848	1 468 128
	Hyror förråd	18 000	3 600
	Fakturerade kostnader	0	13 088
		2 402 228	2 407 196

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	3 123	0
		3 123	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	11 125	10 313
	Städning enligt beställning	8 125	0
	Sotning	0	3 469
	Hissbesiktning	6 718	0
	Myndighetstillsyn	0	2 040
	Gemensamma utrymmen	8 268	8 123
	Gård	2 361	4 512
	Serviceavtal	76 659	56 769
	Förbrukningsmateriel	3 226	5 309
		116 482	90 534
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	38 064	680
	Tvättstuga	11 118	0
	Entré/trapphus	11 465	0
	Lås	2 055	0
	VVS	156 346	58 889
	Värmeanläggning/undercentral	1 750	8 438
	Ventilation	0	49 085
	Bredband	919	0
	Hiss	6 026	4 014
	Tak	0	7 175
	Fasad	1 906	0
	Vattenskada	11 313	256 346
		240 962	384 627
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	29 566
	Stambyte	0	192 523
	Elinstallationer	0	1 525
	Hiss	178 938	243 750
	Fasad	0	1 563
		178 938	468 927
	Taxebundna kostnader		
	El	44 166	38 309
	Värme	389 686	307 319
	Vatten	36 906	36 946
	Sophämtning/renhållning	55 596	49 504
	Grovsopor	0	6 911
		526 354	438 989
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 102	64 745
	Kabel-TV	29 629	34 718
	Bredband	18 676	14 416
		81 407	113 879
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	152 374	151 906
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 296 517	1 648 862

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	2 439	2 538
	Föreningskostnader	18 189	9 153
	Styrelseomkostnader	17 016	22 268
	Fritids- och trivselkostnader	4 994	632
	Förvaltningsarvode	51 890	50 574
	Administration	851	4 792
	Korttidsinventarier	0	17 881
	Konsultarvode	23 396	45 313
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	8 880
		128 165	166 981

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	349 748	349 748
	Förbättringar	37 513	23 176
		387 261	372 924

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 936 046	28 744 877
	Nyanskaffningar	0	191 169
	Utgående anskaffningsvärde	28 936 046	28 936 046
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 187 969	-6 815 046
	Årets avskrivningar enligt plan	-387 261	-372 924
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 575 231	-7 187 969
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 360 815	21 748 076
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 400 000	4 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 800 000	34 800 000
	Taxeringsvärde mark	34 200 000	34 200 000
		69 000 000	69 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
	Lokaler	13 000 000	13 000 000
		69 000 000	69 000 000

Not 7	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	243 192	0
		243 192	0

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	28 229	28 229	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	28 229	28 229	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-28 229	-28 229	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 229	-28 229	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31	
	Skattekonto	54 012	53 114	
	Skattefordran	79 451	79 919	
	Klientmedel hos SBC	948 444	840 640	
		1 081 907	973 673	
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200	
		2 200	2 200	
Not 11	EGET KAPITAL			
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	4 866 120	0	4 866 120
	Upplåtelseavgifter	4 799 089	0	4 799 089
	Kapitaltillskott	1 470 210	270 213	1 199 997
	Fond för yttre underhåll	1 759 991	207 000	1 641 918
	S:a bundet eget kapital	12 895 410	477 213	12 507 124
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	4 998 733	-207 000	4 994 718
	Årets resultat	531 146	531 146	122 088
	S:a fritt eget kapital	5 529 879	324 146	5 116 806
	S:a eget kapital	18 425 289	801 359	17 623 930

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	1 641 918	1 796 918
	Reservering enligt stadgar	207 000	207 000
	Reservering enligt stämmobeslut	380 000	0
	länspråktagande enligt stadgar	0	0
	länspråktagande enligt stämmobeslut	-468 927	-362 000
	Vid årets slut	1 759 991	1 641 918

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,540 %	1 000 000	0	2018-06-30
Handelsbanken	1,350 %	3 000 000	0	Rörligt
Handelsbanken	1,930 %	0	4 400 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		4 000 000	4 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 000 000	4 400 000	

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

Not 14	UPPLUPNA KÖSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	13 707	20 994
	Förutbetalda avgifter & hyror	140 309	436 536
		154 016	457 530

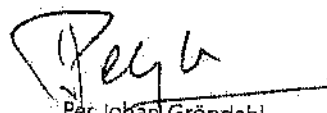
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den ¹⁴13 2016


Hans Åke Bengtär
Ordförande

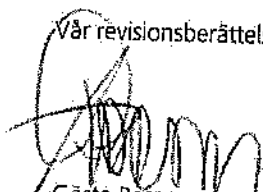

Ulla Kristina Tansen
Sekreterare


Ulf Göran Hägnemark
Kassör


Per Johan Gröndahl
Ledamot


Bert Roland Perlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{16,4}2016


Gösta Rössner
Suppleant intern


Ann Marie Fallenius
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Råttan 9

Undertecknade av Bostadsrättsföreningen Råttan 9 valda revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna/bokföringen samt styrelsens förvaltning räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

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

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

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

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

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen i allt väsentligt en rättvisande bild av Brf Råttan:s finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

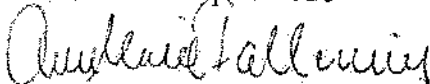
Mot denna bakgrund tillstyrker vi

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

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

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 16 april 2016



Ann Marie Fallenius

Intern revisor



Gösta Rössner

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	922 380	922 380	922 380
Hyror lokaler	1 461 248	1 461 848	1 462 728
Hyror förråd	18 000	18 000	15 000
Övriga intäkter	0	3 123	0
	2 401 628	2 405 351	2 400 108
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-20 000	-11 125	-20 000
Städning enligt beställning	-10 000	-8 125	0
Hissbesiktning	-2 000	-6 718	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-8 268	-500
Gård	-10 000	-2 361	-10 000
Serviceavtal	-59 000	-76 659	-59 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-3 226	-5 000
	-110 000	-116 482	-99 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-38 064	0
Tvättstuga	0	-11 118	0
Entré/trapphus	0	-11 465	0
Lås	0	-2 055	0
VVS	0	-156 346	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 750	0
Bredband	0	-919	0
Hiss	0	-6 026	0
Fasad	0	-1 906	0
Vattenskada	0	-11 313	-133 000
	-200 000	-240 962	-333 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-270 000	0	-10 000
VVS	-36 000	0	0
Värmeanläggning	-25 000	0	0
Ventilation	-37 000	0	0
Elinstallationer	-20 000	0	0
Hiss	0	-178 938	-200 000
Tak	-5 000	0	0
	-393 000	-178 938	-210 000
Taxebundna kostnader			
El	-46 000	-44 166	-45 000
Värme	-388 000	-389 686	-370 000
Vatten	-37 000	-36 906	-36 500
Sophämtning/renhållning	-56 000	-55 596	-51 000
Grovsopor	-8 000	0	-7 500
	-535 000	-526 354	-510 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-33 102	-32 000
Kabel-TV	-30 000	-29 629	-28 000
Bredband	-19 000	-18 676	-18 000
	-91 000	-81 407	-78 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-152 838	-152 374	-152 368
	-152 838	-152 374	-152 368

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 500	-2 439	-2 500
Föreningskostnader	-20 000	-18 189	-20 000
Styrelseomkostnader	-20 000	-17 016	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-4 994	0
Förvaltningsarvode	-53 000	-51 890	-51 750
Administration	-7 000	-851	-4 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	0
Konsultarvode	-15 000	-23 396	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 440	-4 440	-4 440
	-136 940	-128 165	-103 690
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-349 748	-349 748	-349 748
Förbättringar	-37 513	-37 513	-26 996
	-387 261	-387 261	-376 744
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 006 039	-1 811 943	-1 863 302
RÖRELSERESULTAT	395 589	593 407	536 806
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	87	500
Skatteränta ej skattepliktig	0	898	0
Låneräntor	-66 400	-63 246	-75 000
	-66 400	-62 261	-74 500
RESULTAT	329 189	531 146	462 306