



Välkommen till årsredovisningen för Brf Råttan 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÅTTAN 9	1984	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1988

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 519 kvm och 4 lokaler om 637 kvm. Byggnadernas totalyta är 3208 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Åke Bengtar	Ordförande
Ulf Göran Hägnemark	Styrelseledamot
Per Richard Bremberg	Styrelseledamot
Roland Perlström	Styrelseledamot
Sophie Wildt-Persson	Styrelseledamot
Ulla Tansen	Styrelseledamot
Inga Matthiesen	Suppleant
Thea Söderlind	Suppleant

Valberedning

Cecilia Hägnemark
Wivianne Perlström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av: Hans Åke Bengtar, Ulf Göran Hägnemark, Bert Roland Perlström.

Revisorer

Staffan Strömberg	Revisor
Victor Dahlmann	Revisor
Ann Marie Fallenius	Revisorssuppleant
Åsa Sohlman	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 1988** ● Elstambyte
Omputsning av fasad
Nytt gårdsbjälklag
Nya balkonger - Hornsgatan 51
Rörstambyte
- 1994** ● Renovering hiss - Hiss Hornsgatan 51
- 2004** ● Föreningslokal - Totalrenovering
Nyinstallation hiss - Hiss Torkel Knutssonsgatan 14
Ny balkong - Torkel Knutssonsgatan 14, 5A
- 2005** ● Nytt styrsystem hiss - Hiss Hornsgatan 51
- 2006** ● Nya maskiner i tvättstugan
- 2009** ● Renovering av plåttak
- 2010** ● Byte av värmeväxlare och expansionskärl
- 2011** ● Nytt porttelefonsystem
- 2013** ● Bättringsmålning av samtliga fönster
- 2015** ● Nya balkonger - Torkel Knutssonsgatan 14, 2A och 4A
Byte av maskineri och hisstrumma m.m. - Hiss Hornsgatan 51
- 2018** ● Målning av snickerier och tak på våningsplan och entréer

- 2018** ● Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
- 2019** ● Målning av trapphus och entré liknande originalutförande år 1905 - Torkel Knutssonsgatan 14
- 2020** ● Extra torkskåp till tvättstuga
- 2021** ● Installation av rökgasluckor
- 2022** ● Bytt fyra fläktar på taket för bostäder och gemensamhetslokaler
Renovering av gården
- 2022-2023** ● Injustering av värmesystem

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av tryckstegringspump
Inspektion av fasad och fönster
Installation av automatisk skadedjursfälla i avloppsrör

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
TV, Internet, telefoni	ComHem, bredband via kabelnät
TV, Internet, telefoni	Tele2, bredband via fibernät
Snöskottning tak	Norin & Hedlund AB
Bredbandsfiber	Stokab
Elvärme i stuprör och -rännor	Edsvikens EI AB
Elenergi	Fortum/Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi/Fortum
Fjärrvärme service	AB Energiekonomi
Fläktar service	Flexibel Luftbehandling AB
Hiss service	ManKan AB
Hiss Kontroll	Inspecta Sweden AB
Klotterborttagning/tvätt av soptunnor	Klotterkonsulten/Specialrengöringar AB
Porttelefon service	Swedsecur AB
Hushållssopor/matavfall	Sthlm vatten o avlopp
Tidningspapper, papp, elskrot	Hans Andersson recycling AB
Tvättstuga service	Söderkyl AB
Vatten	Stockholm Vatten
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Bankärenden	Handelsbanken/SE-banken/Collector AB
Temperaturmätning bostäder	Stockholm Exergi
Juridik mm	Fastighetsägarna i Stockholm
Sotning, OVK	Torbjörn Brandt AB
Fibernät i fastigheten	KTEC-AB
Bygg och reparationstjänster	Gärdet Bygg AB
Elartiklar	EL-Svea

Bredband till värmecentral	Tele2
Kravhantering	SBC
Smart avloppsfälla	Anticimex

Övrig verksamhetsinformation

Brandskyddsåtgärder

Arbetet med fastighetens systematiska brandskydd fortskrider. Bland annat inspekterades och godkändes rökgasluckorna. Under november utfördes en återkommande brandskyddsinspektion av Brandsäkra Norden AB. En offert med olika åtgärder har lämnats. Styrelsen kommer att ta ställning till offerten under 2024. Medel uppgående till 20 000 kr har budgeterats.

Injustering av värmesystem

Under hösten 2023 slutjusterades fastighetens värmesystem. Samtliga radiatorer kalibrerades och försågs med nya termostater. Vi kan via temperaturavkänning i ett urval av lägenheter konstatera att temperaturen i bostäderna nu håller sig inom önskvärt spann. Temperaturen är nu jämnt fördelad mellan lägenheterna. Systemet anpassar sig väl till variationer i yttre temperaturen. Kostnaden uppgick till 74 850 kr.

Slut-/garantibesiktning av säkerhetsdörrar och målning

Installationen av säkerhetsdörrar till alla lägenheter, liksom målning av dessa och delar av trapphuset i Hornsgatan 51, gjordes under 2018. Målning av trapphus och entré till Torkel Knutssongatan 14 gjordes 2019. Garantitiden för den första entreprenaden gick ut under 2023. Besiktning av båda entreprenaderna utfördes därför under året av en extern expert. Resultatet var att vissa dörrar behövde justeras och en mindre del av målningen behövde lagas. Kostnaden för besiktningen uppgick till 11 156 kr

Översyn av fasad

Vid en professionell inspektion av fasad och fönster 2016 konstaterades att desamma var i gott skick. Styrelsen valde då att i underhållsplanen senarelägga bedömd renoveringstidpunkt till 2026. Under budgetarbetet 2023 har styrelsen diskuterat fasadens och fönstrens skick, om det finns behov av omgående renovering eller det kan vänta ytterligare några år. En konsult gjorde under hösten kostnadsfritt en översiktlig okulär besiktning av fasaden. Den påvisade några mindre sprickor och skador samt en del färgflagor på fönstren men inget så allvarligt att det föranleder omedelbara åtgärder.

För att minska osäkerheten och få ett än bättre beslutsunderlag om när i tiden en renovering behövs, planeras en mer ingående kontroll av fasad och fönster att utföras under 2024 med hjälp av ytterligare extern expertis.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt stadgarna är föreningens ändamål att "främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter...". Det är självkostnadsprincipen som gäller i en bostadsrättsförening. Avgiften ska täcka de kostnader föreningen har för underhåll, drift och kapitalkostnader. Det innebär att föreningen tar in de avgifter och hyror som krävs för att täcka de löpande kostnaderna under året samt därutöver extra medel som ska täcka slitagekostnaden för fastigheten. Det är styrelsens uppgift att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten och att det finns likvida medel för att betala föreningens utgifter.

Föreningen är sedan 2021-12-15 skuldfri. Det innebär att föreningen nu inte påverkas av de räntehöjningar som har skett. Därtill kommer att föreningens inkomster av hyror är indexreglerade och därför i huvudsak är inflationsskyddade. Beräkningar av föreningens framtida ekonomi/likviditet visar att nuvarande avgiftsuttag även framöver leder till ekonomiska överskott.

Följaktligen har styrelsen beslutat och 2023 särskilt avsatt 1 050 000 kr av överskottsmedel för framtida underhåll på ett räntebärande konto (4,10%), med statlig insättningsgaranti, hos Collector (Norion Bank AB). Kontot i Collector ger en högre avkastning än vad som erbjuds av vår ordinarie förvaltare.

I detta sammanhang vill vi också påminna om att enskilda medlemmar kan tillgodogöra sig en viss ekonomisk fördel av tidigare gjorda amorteringar. Amorteringar utgör nämligen ett indirekt kapitaltillskott till föreningen. Det innebär att medlem vid försäljning av bostadsrätten får använda sin andel (lägenhetens andelstal) av föreningens samlade amorteringar, för den period denne varit medlem i föreningen, som avdrag mot försäljningssumman och därigenom reducera en eventuell realisationsvinst, vilket i sin tur minskar skatten på försäljningen. Vid försäljning skickar föreningens ekonomiförvaltare SBC en kontrolluppgift på det indirekta kapitaltillskottet till Skatteverket.

Övriga uppgifter

Underhållsplanen för perioden 2022 - 2050 visar på behov av löpande underhållsåtgärder av varierande omfattning vilket beaktas i den långsiktiga likviditetsberäkningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift och pantsättaren en pantsättningsavgift. Överlåtelseavgiften uppgår till 2,5% (1 432 kr år 2024) och pantsättningsavgiften till 1% (573 kr år 2024) av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

De sedvanliga sammankomsterna för medlemmarna under året såsom middag efter föreningsstämma, kräftskiva liksom glöggminglet i entrén till Hornsgatan 51 genomfördes under trevliga former.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 30 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 456 074	1 873 432	2 309 080	2 481 258
Resultat efter fin. poster	606 919	-467 781	1 102 968	860 870
Soliditet (%)	98	98	98	85
Yttre fond	2 328 473	2 310 398	2 114 037	1 952 974
Taxeringsvärde	140 000 000	140 000 000	103 400 000	103 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	271	294	366	366
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	27,7	39,5	39,9	37,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	1 072
Skuldsättning per kvm totalyta	-	-	-	842
Sparande per kvm totalyta	323	70	504	439
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	22	20	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	125	133	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	17	16	15
Energikostnad per kvm totalyta	168	164	169	155
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	6 330 429	-	-	6 330 429
Upplåtelseavgifter	4 799 089	-	-	4 799 089
Fond, yttre underhåll	2 310 398	- 292 125	310 200	2 328 473
Balkongfond	12 989	-	1 944	14 933
Balanserat resultat	6 235 650	-175 656	-310 200	5 749 794
Årets resultat	-467 781	467 781	606 919	606 919
Eget kapital	19 220 774	0	608 863	19 829 637

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 059 994
Årets resultat	606 919
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-310 200
Totalt	6 356 713

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	102 887
Balanseras i ny räkning	6 459 600

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 456 074	1 873 432
Övriga rörelseintäkter	3	2 640	0
Summa rörelseintäkter		2 458 714	1 873 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 337 074	-1 779 749
Övriga externa kostnader	9	-129 711	-161 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 016	-401 013
Summa rörelsekostnader		-1 867 801	-2 342 665
RÖRELSERESULTAT		590 913	-469 233
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 021	1 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-15	0
Summa finansiella poster		16 006	1 452
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		606 919	-467 781
ÅRETS RESULTAT		606 919	-467 781

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	18 454 810	18 850 726
Maskiner och inventarier	12	6 371	11 471
Summa materiella anläggningstillgångar		18 461 181	18 862 197
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 463 381	18 864 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 876
Övriga fordringar	14	735 680	697 367
Summa kortfristiga fordringar		735 680	700 243
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 138 513	51 240
Summa kassa och bank		1 138 513	51 240
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 874 193	751 483
SUMMA TILLGÅNGAR		20 337 574	19 615 881

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 665 209	9 665 209
Fond för yttre underhåll		2 328 473	2 310 398
Kapitaltillskott		1 464 309	1 464 309
Balkongfond		14 933	12 989
Summa bundet eget kapital		13 472 924	13 452 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 749 794	6 235 650
Årets resultat		606 919	-467 781
Summa fritt eget kapital		6 356 713	5 767 869
SUMMA EGET KAPITAL		19 829 637	19 220 774
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		172 231	89 159
Skatteskulder		65 480	44 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	270 226	261 030
Summa kortfristiga skulder		507 937	395 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 337 574	19 615 881

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	590 913	-469 233
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	401 016	401 013
	991 929	-68 220
Erhållen ränta	16 021	1 452
Erlagd ränta	-15	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 007 935	-66 767
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 544	-3 482
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	112 831	52 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 094 222	-18 095
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 944	2 094
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 944	2 094
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 096 166	-16 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	693 063	709 064
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 789 229	693 063

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råttan 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1,5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	680 124	740 688
Hysesintäkter lokaler	1 580 301	1 598 842
Hysesintäkter förråd	23 760	15 960
Deb. fastighetsskatt	171 364	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-485 940
Pantsättningsavgift	525	3 864
Öres- och kronutjämnning	0	18
Summa	2 456 074	1 873 432

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	2 640	0
Summa	2 640	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 133	2 775
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	-12 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	200 000
Larm och bevakning	826	0
Sotning	0	17 589
Hissbesiktning	4 216	8 345
Brandskydd	13 711	15 420
Gårdkostnader	10 864	0
Gemensamma utrymmen	1 885	5 656
Sophantering	0	2 110
Snöröjning/sandning	6 875	16 719
Serviceavtal	55 718	48 139
Förbrukningsmaterial	2 436	4 564
Summa	99 663	308 817

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	16 164
Tvättstuga	5 645	16 096
Trapphus/port/entr	7 900	29 063
Dörrar och lås/porttele	38 520	5 390
Bastu/pool	0	11 555
VVS	46 671	33 473
Värmeanläggning/undercentral	17 032	2 775
Ventilation	0	138 856
Elinstallationer	8 018	1 699
Tele/TV/bredband/porttelefon	36 779	0
Hissar	5 881	12 250
Vattenskada	16 361	0
Skador/klotter/skadegörelse	34 205	6 402
Summa	217 012	273 723

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	160 875
Värmeanläggning	102 887	0
Ventilation	0	125 000
Mark/gård/utemiljö	0	6 250
Summa	102 887	292 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	67 689	71 890
Uppvärmning	406 328	399 511
Vatten	64 176	54 028
Sophämtning/renhållning	73 747	74 960
Summa	611 940	600 389

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 443	42 246
Självrisk	3 900	0
Kabel-TV	36 200	33 953
Bredband	1 428	11 154
Fastighetsskatt	218 602	217 342
Summa	305 573	304 695

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Styrelseomkostnader	0	42 710
Fritids och trivselkostnader	6 535	12 396
Föreningskostnader	29 620	12 781
Förvaltningsarvode enl avtal	64 790	62 979
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	0	12 567
Administration	186	7 753
Konsultkostnader	17 232	0
Bostadsrätterna Sverige	4 830	4 830
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	129 711	161 903

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga räntekostnader	15	0
Summa	15	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 801 921	28 801 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 801 921	28 801 921
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 951 194	-9 555 279
Årets avskrivning	-395 916	-395 915
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 347 110	-9 951 194
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 454 810	18 850 726
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 400 000</i>	<i>4 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 600 000	49 600 000
Taxeringsvärde mark	90 400 000	90 400 000
Summa	140 000 000	140 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 720	53 720
Utgående anskaffningsvärde	53 720	53 720
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 249	-37 151
Avskrivningar	-5 100	-5 098
Utgående avskrivning	-47 349	-42 249
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 371	11 471

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 200	2 200
Summa	2 200	2 200

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	84 964	55 544
Klientmedel	0	395 192
Transaktionskonto	378 295	0
Borgo räntekonto	272 421	246 631
Summa	735 680	697 367

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet hyror/avgifter	270 226	261 030
Summa	270 226	261 030

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 625 000	19 625 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tryckstegringspump.

Styrelsen har i förebyggande syfte låtit extern expertis inspektera husets tryckstegringspump till vattensystemet. På grundval av detta beslutades att införskaffa en ny sådan pump. Denna är beställd och skulle ha installerats under 2023 men leveransen har försenats och pumpen kommer att installeras under 2024. Avbrottet i samband med bytet bedöms bli kortare än en dag. Kostnaden uppskattas till ca 90 000 kr.

Renslucka mm.

Ett förskjutet avloppsrör vid fastighetens fasad har lett till att råttor har kommit in i källarutrymmena. Därför har Anticimex anlitats för att undersöka problemet, bland annat genom att filma rörsystemet och lämna förslag till åtgärder, till en kostnad av ca 35 000 kr (år 2023). En åtgärd är att installera ytterligare en renslucka, kostnad ca 76 000 kr, och i den installera ett förebyggande skydd i form av en automatisk skadedjursfälla (Anticimex Smart Pipe 3) till en årlig kostnad, inklusive underhåll och service, om ca 21 000 kr.

Inspektion av fasad och fönster.

En ingående inspektion av fasad och fönster kommer att ske under 2024 för att skapa ett beslutsunderlag för när och i vilken utsträckning en renovering behöver ske. Eftersom en renovering är ett kostsamt projekt som inte oväsentligt påverkar föreningens ekonomi är ett väl underbyggt beslutsunderlag viktigt för hur och när det bör genomföras. Ett externt företag kommer att anlitas för att ta fram nämnda beslutsunderlag. Kostnaden för detta uppskattas till ca 30 000 kr.

Mätning av lägenhetsyta.

Vid köp och försäljning av bostäder i föreningen de senaste åren har uppmätning av bostadsytan varit vanlig. I det sammanhanget har det i flera fall visat sig att de uppgifter föreningen har om lägenhetsyta i registren inte överensstämmer med uppmätta resultat. Diskrepansen beror på att nya mätmetoder införts. Styrelsen har därför beslutat att under 2024 låta göra en uppmätning av samtliga bostäders yta, inklusive en lokal, för att sedan uppdatera registren med korrekta uppgifter. Förändrade ytuppgifter kommer inte att påverka avgiften då den utgår från andelstalen. Kostnaden uppskattas till 65 000 kr.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Hans Åke Bengtar
Ordförande

Per Richard Bremberg
Styrelseledamot

Roland Perlström
Styrelseledamot

Sophie Wildt-Persson
Styrelseledamot

Ulf Göran Högnemark
Styrelseledamot

Ulla Tansen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Staffan Strömberg
Revisor

Victor Dahlmann
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.05.2024 00:00

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 30.04.2024 10:43

DOCUMENT ID:
r1-qrkNAWA

ENVELOPE ID:
S1cHkVAWR-r1-qrkNAWA

DOCUMENT NAME:
Brf Råttan 9, 716418-0221 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulf Göran Hägnemark g.hagnemark@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:49 30.04.2024 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/08/28) IP: 90.129.223.223
2. ULLA TANSEN ulla.tansen@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:53 30.04.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/31) IP: 94.191.136.251
3. ROLAND PERLSTRÖM roland.perlstrom@outlook.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:56 30.04.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/08/19) IP: 91.130.16.225
4. Sophie Ingrid Maria Wildt-Persson signhild.kungsholmen@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 12:42 30.04.2024 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/22) IP: 83.188.16.250
5. Hans Åke Bengtar ake.bengtar@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 13:07 30.04.2024 13:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1940/04/13) IP: 95.202.86.114
6. RICHARD BREMBERG richard.bremberg@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 14:05 30.04.2024 23:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/29) IP: 83.250.168.67
7. VICTOR DAHLMANN dahlmann.v@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 14:19 02.05.2024 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/11/09) IP: 83.233.67.143
8. STAFFAN STRÖMBERG stro67@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 00:00 02.05.2024 23:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/29) IP: 94.234.119.186

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse för BRF Råttan 9

Undertecknade av BRF Råttan 9 valda revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna/bokföringen samt styrelsens förvaltning räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31.

Revisionen är utförd i enlighet med god redovisningssed, 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 det 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 inhämtas är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Den löpande bokföring verkar vara i ordning och reda. Verifikationer med underlag finns för de urval av transaktioner som vi granskat.

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen i all väsentlighet en rättvisande bild av BRF Råttan 9s finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt lagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Mot denna bakgrunden tillstyrker vi

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

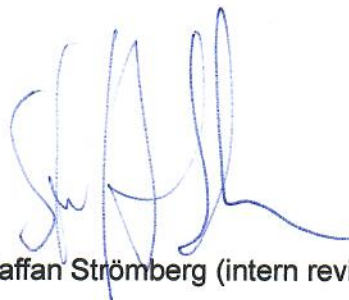
Styrelseledamöter har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt vår bedömning, kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-04-22



Victor Dahlmann (intern revisor)



Staffan Strömberg (intern revisor)



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 22:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.04.2024 10:43

DOCUMENT ID:

BysHJ4R-0

ENVELOPE ID:

Bye5Hk4Ab0-BysHJ4R-0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTOR DAHLMANN dahlmann.v@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2024 14:18 02.05.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/11/09) IP: 83.233.67.143
2. STAFFAN STRÖMBERG stro67@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2024 22:07 02.05.2024 17:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/29) IP: 94.234.105.218

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed