



Välkommen till årsredovisningen för Brf Råttan 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 2 622 kvm och 4 lokaler om 645 kvm. Byggnadernas totalyta är 3208 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Åke Bengtar	Ordförande
Ulf Göran Hägnemark	Styrelseledamot
Richard Bremberg	Styrelseledamot
Roland Perlström	Styrelseledamot
Sophie Wildt-Persson	Styrelseledamot
Ulla Tansen	Styrelseledamot

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-15. Förslag att bygga balkong till lägenhet 3A, Torkel Knutssonsgatan 14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av tryckstegringspump
Inspektion av fasad och fönster
Installation av automatisk skadedjursfälla i avloppsrör
- 2022-2023** ● Injustering av värmesystem
- 2022** ● Bytt fyra fläktar på taket för bostäder och gemensamhetslokaler
Renovering av gården
- 2021** ● Installation av rökgasluckor
- 2020** ● Extra torkskåp till tvättstuga
- 2019** ● Målning av trapphus och entré liknande originalutförande år 1905 - Torkel Knutssonsgatan 14
- 2018** ● Målning av snickerier och tak på våningsplan och entréer
Målning av yttertak
Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
- 2015** ● Nya balkonger - Torkel Knutssonsgatan 14, 2A och 4A
Byte av maskineri och hisstrumma m.m. - Hiss Hornsgatan 51
- 2013** ● Bättringsmålning av samtliga fönster
- 2011** ● Nytt porttelefonsystem
- 2010** ● Byte av värmeväxlare och expansionskärl

- 2009** ● Renovering av plåttak
- 2006** ● Nya maskiner i tvättstugan
- 2005** ● Nytt styrsystem hiss - Hiss Hornsgatan 51
- 2004** ● Föreningslokal - Totalrenovering
Nyinstallation hiss - Hiss Torkel Knutssongatan 14
Ny balkong - Torkel Knutssongatan 14, 5A
- 1994** ● Renovering hiss - Hiss Hornsgatan 51
- 1988** ● Omputsning av fasad
Nytt gårdsbjälklag
Nya balkonger - Hornsgatan 51
Rörstambyte
Elstambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Upphandling av fasad- och fönsterrenovering inför 2026
Beställning av natursten

Avtal med leverantörer

Bankärenden	Handelsbanken/SE-banken/Collector AB/SBAB
Bredband till värmecentral	Tele2
Bredbandsfiber	Stokab
Bygg och reparationstjänster	Gärdet Bygg AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elartiklar	EL-Svea
Elenergi	Fortum/Ellevio
Elvärme i stuprör och -rännor	Edsvikens El AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fibernät i fastigheten	KTEC-AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi/Fortum
Fjärrvärme service	AB Energiekonomi
Fläktar service	Flexibel Luftbehandling AB
Hiss Kontroll	Inspecta Sweden AB
Hiss service	ManKan AB
Hushållssopor/matavfall	Sthlm vatten o avlopp
Juridik mm	Fastighetsägarna i Stockholm
Klotterborttagning/tvätt av soptunnor	Klotterkonsulten/Specialrengöringar AB
Kravhantering	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Porttelefon service	Swedsecur AB
Smart avloppsfälla - skadedjur	Anticimex
Snöskottning tak	Norin & Hedlund AB
Sotning, OVK	Torbjörn Brandt AB

Teknisk förvaltning	Egen regi
Temperaturmätning bostäder	Stockholm Exergi
Tidningspapper, papp, elskrot	Hans Andersson recycling AB
TV, Internet, telefoni	Tele2, bredband via fibernät
TV, Internet, telefoni	ComHem, bredband via kabelnät
Tvättstuga service	Söderkyl AB
Vatten	Stockholm Vatten
Brandskydd	Brandexperten AB / Anticimex

Övrig verksamhetsinformation

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% (1 470 kr år 2025) och pantsättningsavgiften till 1% (588 kr år 2025) av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

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 ränteförändringar 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 2024 särskilt avsatt 600 000 kr av överskottsmedel för framtida underhåll på ett räntebärande konto med statlig insättningsgaranti, hos SBAB. Kontot i SBAB ger en högre avkastning än vad som erbjuds av vår ordinarie förvaltare.

Den viktigaste framtida händelsen för föreningen är den planerade fasad- och fönsterrenoveringen. Naturstenssockeln beräknas renoveras under 2026 medan övriga fasaden och fönstren beräknas renoveras under 2026. En renovering av denna omfattning kommer givetvis att bli mycket kostsam. Styrelsen har därför, som nämnts ovan, under en längre tid samlat medel för att minska ett kommande lånebehov.

I detta sammanhang vill vi också påminna om att enskilda medlemmar kan tillgodogöra sig en viss ekonomisk fördel av tidigare gjorda och eventuella framtida 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.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året ingått avtal med såväl Collector AB som SBAB avseende kapitalplaceringskonton. Brandskyddsexperten har anlitats för brandskyddsåtgärder medan tidigare avtal med Anticimex har sagts upp.

Anticimex har anlitats för hyra och underhåll av Avloppsfälla - skadedjur.

Övriga uppgifter

Brandskyddsåtgärder

Arbetet med fastighetens systematiska brandskydd fortskrider. Nya åtgärder under året har varit att installera nödbelysning i källarlokalerna och vid nödutgångarna. Kostnaden uppgick till 10 375 kr.

Tryckstegringspump

En ny tryckstegringspump till vattensystemet installerades under våren. Kostnaden uppgick till ca 89 677 kr.

Renslucka mm

Ett förskjutet avloppsrör vid fastighetens fasad medförde att råttor tog sig in i källarutrymmena. Genom att installera ytterligare en renslucka 76 411 kr, relina spillvattenrör 28 750 kr och installera ett förebyggande skydd i form av en automatisk skadedjursfälla "Anticimex Smart Pipe 3" 26 134 kr/år, bedöms problemet vara åtgärdat.

Areamätning av bostäder

I samband med ägarskiften av bostäder i föreningen har flera säljare/köpare låtit mäta arean i sina bostäder. Det har i några fall visat sig att de uppgifter föreningen historiskt har registrerat om lägenhetsstorlek skiljer sig från de areor som uppmätts under senare år. Styrelsen har därför under 2024 låta göra en areamätning, enligt senaste svensk standard SS21054:2020, av samtliga bostäders area, inklusive en lokal. Därefter ska registren uppdateras med korrekta areauppgifter. Detta påverkar också den fastighetstaxering som genomförs under 2025 och följande beskattning. Även relationen vid beräkning av äkta/oäkta förening påverkas. Förändrade areauppgifter kommer däremot inte att påverka avgiften då den baseras på andelstalen. Kostnaden uppgår till 60 520 kr.

Radonmätning i bostäder

Radonmätning ska utföras i bostäder med ett tio-årsintervall. Föreningen utför därför en sådan mätning enligt rekommendation i 9 lägenheter under november 2024 till februari 2025. Kostnaden uppgår till 7 155 kr.

Nybyggnad av balkong till lägenhet 3A

En balkong ska enligt önskan från ägarna uppföras till lägenhet 3A. En extra föreningsstämma den 15 oktober 2024 godkände byggnationen. Föreningen är byggherre för balkongen och har upprättat ett avtal med lägenhetsinnehavarna som ansvarar för alla kostnader. Styrelsen har beställt byggnationen av entreprenören och den kommer att ske under 2025.

Renoverad takmålning

Taket i entrén till Hornsgatan 51 drabbades 2023 av en vattenskada orsakad av regn via en taklucka. Efter en lång torkperiod har den vackra takmålningen renoverats. Kostnaden uppgår till 20 313 kr.

Medlemssammankomster

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 vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 557 995	2 456 074	1 873 432	2 309 080
Resultat efter fin. poster	478 819	606 919	-467 781	1 102 968
Soliditet (%)	98	98	98	98
Yttre fond	2 535 786	2 328 473	2 310 398	2 114 037
Taxeringsvärde	140 000 000	140 000 000	140 000 000	103 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	271	271	294	366
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	26,3	27,7	39,5	39,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	335	356	75	574
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	21	22	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	127	125	133
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	20	17	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	168	164	169
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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	6 330 429	-	-	6 330 429
Upplåtelseavgifter	4 799 089	-	-	4 799 089
Fond, yttre underhåll	2 328 473	-	207 313	2 535 786
Balkongfond	14 933	-	1 944	16 877
Balanserat resultat	5 749 794	606 919	-207 313	6 149 400
Årets resultat	606 919	-606 919	478 819	478 819
Eget kapital	19 829 637	0	480 763	20 310 400

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 476 477
Årets resultat	478 819
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-310 200
Totalt	6 645 096

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	114 934
Balanseras i ny räkning	6 760 030

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 557 995	2 456 074
Övriga rörelseintäkter	3	39 350	2 640
Summa rörelseintäkter		2 597 345	2 458 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 585 863	-1 337 074
Övriga externa kostnader	9	-190 617	-129 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 238	-401 016
Summa rörelsekostnader		-2 172 718	-1 867 801
RÖRELSERESULTAT		424 626	590 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 193	16 021
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	0	-15
Summa finansiella poster		54 193	16 006
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		478 819	606 919
ÅRETS RESULTAT		478 819	606 919

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	18 063 672	18 454 810
Maskiner och inventarier	12	1 271	6 371
Summa materiella anläggningstillgångar		18 064 943	18 461 181
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 067 143	18 463 381
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	875 181	735 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	60 390	0
Summa kortfristiga fordringar		935 571	735 680
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 820 098	1 138 513
Summa kassa och bank		1 820 098	1 138 513
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 755 669	1 874 193
SUMMA TILLGÅNGAR		20 822 812	20 337 574

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 665 209	9 665 209
Fond för yttre underhåll		2 535 786	2 328 473
Kapitaltillskott		1 464 309	1 464 309
Balkongfond		16 877	14 933
Summa bundet eget kapital		13 682 181	13 472 924
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 149 400	5 749 794
Årets resultat		478 819	606 919
Summa fritt eget kapital		6 628 220	6 356 713
SUMMA EGET KAPITAL		20 310 400	19 829 637
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		127 319	172 231
Skatteskulder		20 501	65 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	364 591	270 226
Summa kortfristiga skulder		512 412	507 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 822 812	20 337 574

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	424 626	590 913
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	396 238	401 016
	820 865	991 929
Erhållen ränta	54 193	16 021
Erlagd ränta	0	-15
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	875 058	1 007 935
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 435	-26 544
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 474	112 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	847 097	1 094 222
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 944	1 944
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 944	1 944
ÅRETS KASSAFLÖDE	849 041	1 096 166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 789 229	693 063
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 638 270	1 789 229

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,5 - 6,6 %
---------	-------------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	680 124	680 124
Hysesintäkter lokaler	1 685 548	1 580 301
Hysesintäkter förråd	17 520	23 760
Deb. fastighetsskatt	171 364	171 364
Pantsättningsavgift	573	525
Överlåtelseavgift	2 866	0
Summa	2 557 995	2 456 074

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Övriga erhållna bidrag	666	0
Övriga intäkter	38 684	2 640
Summa	39 350	2 640

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 133
Larm och bevakning	0	826
Besiktningar	15 000	0
Hissbesiktning	4 874	4 216
Brandskydd	12 013	13 711
Myndighetstillsyn	8 944	0
Gårdkostnader	350	10 864
Gemensamma utrymmen	2 842	1 885
Sophantering	2 213	0
Snöröjning/sandning	3 438	6 875
Serviceavtal	94 014	55 718
Förbrukningsmaterial	5 341	2 436
Summa	149 028	99 663

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 913	0
Tvättstuga	5 890	5 645
Trapphus/port/entr	0	7 900
Dörrar och lås/porttele	0	38 520
VVS	184 219	46 671
Värmeanläggning/undercentral	0	17 032
Elinstallationer	14 938	8 018
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	36 779
Hissar	6 263	5 881
Tak	20 313	0
Vattenskada	3 738	16 361
Skador/klotter/skadegörelse	0	34 205
Summa	243 274	217 012

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	28 750	0
Värmeanläggning	0	102 887
Hiss	47 500	0
Balkonger/altaner	38 684	0
Summa	114 934	102 887

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	76 831	67 689
Uppvärmning	516 576	406 328
Vatten	97 336	64 176
Sophämtning/renhållning	89 057	73 747
Summa	779 800	611 940

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50 011	45 443
Självrisk	0	3 900
Kabel-TV	28 167	36 200
Bredband	1 309	1 428
Fastighetsskatt	219 340	218 602
Summa	298 827	305 573

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Fritids och trivselkostnader	16 891	6 535
Föreningskostnader	7 142	29 620
Förvaltningsarvode enl avtal	67 505	64 790
Överlåtelsekostnad	4 012	0
Pantsättningskostnad	3 440	788
Korttidsinventarier	11 991	0
Administration	1 722	186
Konsultkostnader	72 233	17 232
Bostadsrätterna Sverige	0	4 830
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	190 617	129 711

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	0	15
Summa	0	15

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 801 921	28 801 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 801 921	28 801 921
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 347 110	-9 951 194
Årets avskrivning	-391 138	-395 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 738 248	-10 347 110
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 063 672	18 454 810
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 720	53 720
Utgående anskaffningsvärde	53 720	53 720
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-47 349	-42 249
Avskrivningar	-5 100	-5 100
Utgående avskrivning	-52 449	-47 349
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 271	6 371

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 200	2 200
Summa	2 200	2 200

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	57 009	84 964
Transaktionskonto	300 251	378 295
Borgo räntekonto	517 921	272 421
Summa	875 181	735 680

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	50 836	0
Förutbet kabel-TV	9 435	0
Förutbet bredband	119	0
Summa	60 390	0

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	6 114	0
Uppl kostnad Värme	60 603	0
Uppl kostn vatten	14 323	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 305	0
Förutbet hyror/avgifter	273 246	270 226
Summa	364 591	270 226

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 625 000	19 625 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Projektering och upphandling av entreprenad för fasad och fönster

En ingående inspektion av fasad och fönster har genomförts för att skapa ett beslutsunderlag för när och i vilken utsträckning en renovering behöver ske. På grundval av detta har sedan Breiman konsulter AB anlitats för att ta fram ett underlag för projektering, skapa anbudshandlingar samt genomföra och utvärdera upphandling av ett entreprenadföretag. Kostnaden detta förarbete är offererat till 186 000 kr. Kostnaden för själva renoveringen får vi först veta efter upphandlingen. Renovering av naturstensfasaden beräknas påbörjas efter sommaren 2026. För denna har vi budgeterat 250 000 kr till eventuell förskottsbetalning vid beställning av natursten. Övrig fasad- och fönsterrenovering planeras ske under vår-höst 2026.

Sotning och OVK

Sotning av eldstäder liksom Obligatorisk ventilationskontroll ska genomföras under 2025. Kostnaden uppskattas till ca 30 000 kr.

Installation av ny branddörr samt målning av dörrar

Brandskyddet ska ytterligare förbättras genom att installera en branddörr i källaren så att en separat brandcell bildas för värmecentral och el-rum. Kostnaden uppgår till 16 900 kr. I samband därmed kommer även några källardörrar att justeras och målas om. Kostnaden för det uppgår till ca 34 800 kr.

Underskrifter

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

Hans Åke Bengtar
Ordförande

Richard Bremberg
Styrelseledamot

Roland Perlström
Styrelseledamot

Sophie Wildt-Persson
Styrelseledamot

Ulf Göran Hägnemark
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:
21.04.2025 19:11

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 19.04.2025 16:31

DOCUMENT ID:
rk50X4Wyg

ENVELOPE ID:
H1KRm4-yxl-rk50X4Wyg

DOCUMENT NAME:
Brf Råttan 9, 716418-0221 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Åke Bengtar ake.bengtargmail.com	Signed Authenticated	19.04.2025 17:08 19.04.2025 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.202.77.174
2. Ulf Göran Hägnemark g.hagnemarkgmail.com	Signed Authenticated	19.04.2025 23:40 19.04.2025 23:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.235
3. Sophie Ingrid Maria Wildt-Persson signhild.kungsholmengmail.com	Signed Authenticated	20.04.2025 14:47 20.04.2025 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.3.140
4. ULLA TANSEN ulla.tansengmail.com	Signed Authenticated	20.04.2025 16:01 20.04.2025 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.76.105
5. RICHARD BREMBERG richard.bremberggmail.com	Signed Authenticated	20.04.2025 18:52 20.04.2025 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.17.164
6. ROLAND PERLSTRÖM roland.perlstromoutlook.com	Signed Authenticated	21.04.2025 09:55 21.04.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.35.186
7. VICTOR DAHLMANN dahlmann.vgmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 10:01 21.04.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.240.12
8. STAFFAN STRÖMBERG stro67hotmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 19:11 21.04.2025 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.117

* 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.



GDPR



eIDAS



PDF

No custom events related to this document



Revisionsberättelse för BRF Råttan 9

Undertecknade av BRF Råttan 9 valda revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna/bokföringen samt styrelsens förvaltning räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

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 2024-12-31 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.



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 19:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 19.04.2025 16:31

DOCUMENT ID:

B1f9RmEZJxI

ENVELOPE ID:

HyZc0XVZ1lg-B1f9RmEZJxI

DOCUMENT NAME:

Revision 2024.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTOR DAHLMANN dahlmann.v@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2025 12:27 21.04.2025 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.148
2. STAFFAN STRÖMBERG stro67@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2025 19:13 21.04.2025 19:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.128

* 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.



GDPR



eIDAS



PDF