



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Råttan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 drift och 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade yttre underhållet. Se not 11.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se not 12.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2017-09-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Hans Åke Bengtar	Ordförande
Ulla Kristina Tansen	Sekreterare
Ulf Göran Hägnemark	Kassör
Bert Roland Perlström	Ledamot
Ola Wallman	Ledamot
Ebba Anna Sofia Åkerfeldt	Ledamot

Rebecca Alexandra I Cederström	Suppleant
Hanne Kristina Eide	Suppleant

Avgick i december 2019

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åsa Maria Sohlman	Ordinarie Intern
Ann Marie Fallenius	Ordinarie Intern
Marianne Karin Ressonner	Suppleant Intern

Valberedning

Cecilia Hägnemark
Wivianne Perlström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

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

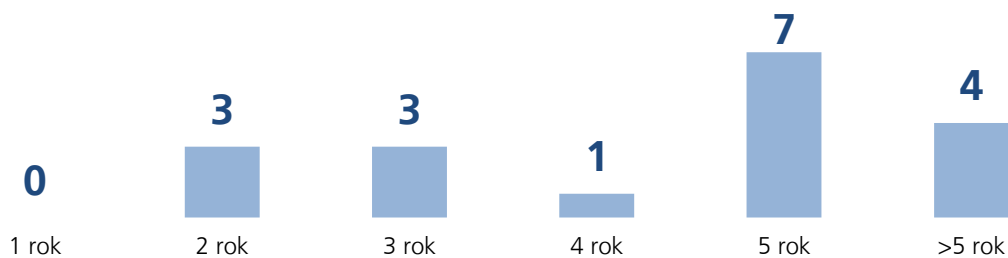
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 208 m², varav 2 519 m² utgör lägenhetsyta och 689 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	2018-10-01--2021-09-30
Bank	558 m ²	2019-10-01--2022-09-30
Förråd	20 m ²	2016-10-01--
Förråd	4 m ²	2011-01-01--
Förråd	4 m ²	2018-02-01--

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstuga
Föreningslokal
Cykelkällare
Snickarverkstad

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus och entré liknande originalutförande år 1905	2019	Torkel Knutssongatan 14
Målning av snickerier och tak på våningsplan och entréer	2018	
Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2018	
Målning av yttertak	2018	
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
Föreningslokal	2004	Totalrenovering
Ny balkong	2004	Torkel Knutssongatan 14, 5A
Nyinstallation hiss	2004	Hiss Torkel Knutssongatan 14
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	
Extra torkskåp till tvättstuga	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
Snöskottning tak	Norin och Hedlund AB

Övrig information

Underhållsplanen för perioden 2019 - 2040 visar på behov av löpande underhållsåtgärder av varierande omfattning under kommande år.

Föreningen har under året ordnat sammankomster under trevliga former vid föreningsstämman, kräftskivan samt den traditionsenliga glöggen när julgranar pryder entréerna.

Föreningens ekonomi

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 som har legat fast sedan 1994 har resulterat i att föreningens lån reducerats kraftigt. Föreningens årliga räntekostnader har därmed minskat markant. Föreningens låneskuld är 3,2 miljoner kr vid utgången av år 2019.

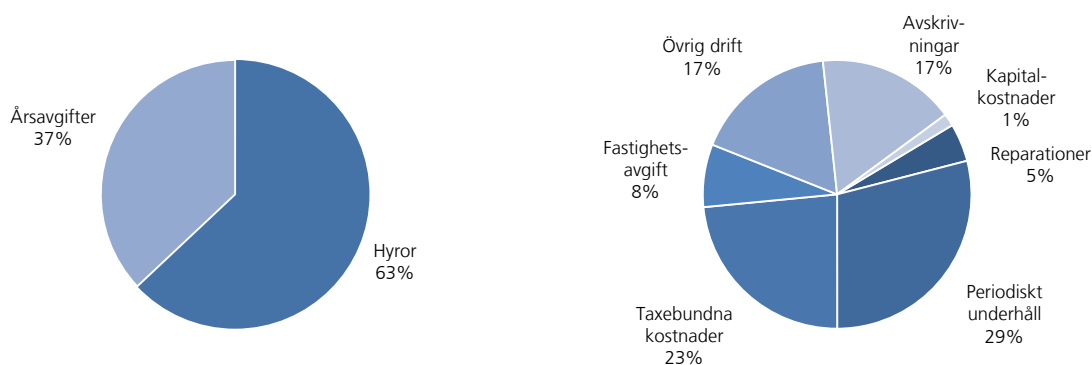
Räntesatsen för ett av föreningens lån på 1,6 miljoner kronor omförhandlades i september. Riksbanken har höjt reporäntan med 0,25 % och SE-bankens sin marginal, varvid erbjudandet var 1,17 %. Efter förhandling justerades höjningen ned 0,27 % till 0,9 %.

I föregående årsredovisning angavs att ekonomin under år 2019 kommer att påverkas av i huvudsak två händelser. Den ena är kostnaden för den ommålning av trapphus och entré till Torkel Knutssongatan 14. Den andra är resultatet av den hyresförhandling som pågår med Handelsbanken. Trapphusmålningen är nu betald och föreningens likviditet är god. Hyresavtalet med Handelsbanken löper vidare i tre år med oförändrade hyresvillkor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	844 103	1 907 640
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 493 597	2 444 407
Minskning kortfristiga fordringar	21 070	1 295
Balkongfond	1 860	1 820
	2 516 527	2 447 522
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 944 748	3 383 420
Finansiella kostnader	35 501	42 344
Minskning av kortfristiga skulder	28 328	85 296
	2 008 577	3 511 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 352 053	844 103
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	507 950	-1 063 538

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Klientmedel hos SBC.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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 räkenskapsåret

Målning av trapphus och entré Torkel Knutssonsgatan 14

Vid den extra föreningsstämman den 6 februari 2019 beslutades att trapphuset till Torkel Knutssonsgatan 14 skulle målas om enligt det förslag styrelsen lagt fram. En offert hade hämtats in från Säker Bostad AB. Efter vissa kompletteringar av offerten uppgick kostnaden till 605 000 kr. Arbetet utfördes under sommaren 2019. Trapphuset är återställt i tidstypiskt utseende från tiden då huset byggdes år 1905. Idag kan vi njuta av ett vackert trapphus med marmoreringsmålade väggar som efterliknar tre sorters marmor och matchande svarta ledstänger.

Hysesavtal Handelsbanken

Handelsbanken sade 2018-12-31 upp hyresavtalet med Brf Råttan 9 per 2019-09-30, för omförhandling av hyresnivån och avtalets längd. Under våren missade sedan Handelsbanken att begära förhandling i Hyres- och arrendenämnden inom rätt tidsfrist. Det resulterade i att hyresavtalet med Brf Råttan 9 automatiskt förlängdes med oförändrad hyra för ytterligare en hyresperiod om tre år. Hyresavtalet går således ut först 2022-09-30.

Styrelsen bearbetar för närvarande Handelsbankens representanter för att få veta hur Handelsbanken kommer att ställa sig till att hyra hela eller delar av befintliga lokaler efter det att avtalet går ut.

Byte av värmeledningsstammar

Det har under åren uppstått läckage på värmeledningsstammar i några lägenheter. För att undvika fortsatta problem med dessa har hela stammar bytts ut. I syfte att agera skadeförebyggande gjordes under året en översyn av skicket på resterande stammar tillsammans med en fackman. Samtliga stammar i alla lägenheter och lokaler inspekterades. Resultatet blev att inga ytterligare stammar behöver bytas ut. Däremot hittades ett mindre rosttecken i en skarv i en lägenhet. Detta kräver för närvarande ingen reparation men behöver hållas under uppsikt.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Under våren genomfördes OVK i huset vilket föranledde några synpunkter och att ventilationen inte godkändes fullt ut. Dessa synpunkter har tagits om hand och bristerna åtgärdats.

Energideklaration

Med ett tio-årsintervall ska alla byggnader energi deklarerars. För Brf Råttan 9 var det så dags i år. Under hösten har huset totala energiåtgång kartlagts och analyserat av ett ackrediterat företag. Vårt hus har för sin ålderskategori relativt goda värden. Det beror bl a på att styrelsen löpande varit observant på energifrågor och vidtagit förbättrande åtgärder. I analysen gavs emellertid förslag till ytterligare energibesparande åtgärder vilka styrelsen behandlar.

Brandskyddsåtgärder

Styrelsen arbetar löpande med att säkerställa brandskyddet i huset. Under året har detta arbete intensifierats och vi räknar med att genomföra en del förbättringar under årets slut och nästa år. Styrelsen uppmanar också alla boende att ta del av föreningens riktlinjer och ta allvarligt på brandskyddet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	366	366	366	366
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 249	2 198	2 173	2 141
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 270	1 270	1 270	1 270
Elkostnad/m ² totalyta	17	23	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	134	135	130	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	13	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	13	15	15
Soliditet (%)	82	82	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	117	-1 377	570	-18
Nettoomsättning (tkr)	2 492	2 443	2 430	2 403

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 519 m² bostäder och 689 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 866 120	0	0	4 866 120
Upplåtelseavgifter	4 799 089	0	0	4 799 089
Kapitaltillskott	1 464 309	0	0	1 464 309
Fond för yttre underhåll	2 330 899	310 200	0	2 020 699
Balkongfond	7 099	1 860	0	5 239
S:a bundet eget kapital	13 467 516	312 060	0	13 155 456
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 133 878	-310 200	-1 377 272	5 821 351
Årets resultat	117 433	117 433	1 377 272	-1 377 272
S:a fritt eget kapital	4 251 311	-192 767	0	4 444 078
S:a eget kapital	17 718 827	119 293	0	17 599 534

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	117 433
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 444 079
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-310 200</u>
summa balanserat resultat	4 251 312

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

688 125

4 939 437

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 492 437	2 443 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 160	1 050
Summa rörelseintäkter		2 493 597	2 444 407
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 765 028	-3 233 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 720	-150 184
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-395 915	-395 915
Summa rörelsekostnader		-2 340 663	-3 779 335
RÖRELSERESULTAT		152 934	-1 334 928
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 501	-42 344
Summa finansiella poster		-35 501	-42 344
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		117 433	-1 377 272
ÅRETS RESULTAT		117 433	-1 377 272

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	20 038 472	20 434 387
Inventarier Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	20 038 472	20 434 387
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 040 672	20 436 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 458 791	972 622
Summa kortfristiga fordringar	1 458 791	972 622
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 239	528
Summa kassa och bank	1 239	528
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 460 030	973 150
SUMMA TILLGÅNGAR	21 500 701	21 409 736

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 665 209	9 665 209
Kapitaltillskott		1 464 309	1 464 309
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 330 899	2 020 699
Balkongfond		7 099	5 239
Summa bundet eget kapital		13 467 516	13 155 456
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 133 878	5 821 351
Årets resultat		117 433	-1 377 272
Summa fritt eget kapital		4 251 311	4 444 078
SUMMA EGET KAPITAL		17 718 827	17 599 534
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 600 000	1 600 000
Summa långfristiga skulder		1 600 000	1 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		98 382	102 426
Övriga skulder		11 194	11 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	472 299	496 583
Summa kortfristiga skulder		2 181 874	2 210 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 500 701	21 409 736

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Porttelefon	15 år	15 år
Fibernät/Bredband	10 år	10 år
Balkonger	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	922 380	922 380
Hyror lokaler	1 549 886	1 501 330
Hyror förråd	20 160	19 650
Öresutjämning	11	-3
	2 492 437	2 443 357

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	1 050
Övriga intäkter	1 160	0
	1 160	1 050

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	26 375	6 875
	Sotning	35 599	0
	Hissbesiktning	8 502	6 966
	Myndighetstillsyn	0	2 260
	Gemensamma utrymmen	2 152	7 918
	Gård	1 150	3 582
	Serviceavtal	69 230	67 305
	Förbrukningsmateriel	2 391	2 981
		145 399	97 887
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 249	0
	Entré/trapphus	7 429	11 629
	Lås	-5 240	790
	VVS	6 650	11 640
	Ventilation	3 288	7 169
	Elinstallationer	6 538	8 336
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 200	5 368
	Hiss	33 841	32 320
	Tak	6 625	1 759
	Fasad	12 031	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 655	0
	Vattenskada	26 534	63 168
		108 800	142 178
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	68 921
	Gemensamma utrymmen	0	7 500
	Källare	0	6 658
	Entré/trapphus	614 590	1 529 769
	Lås	100	0
	VVS	0	13 842
	Värmeanläggning	0	175 823
	Ventilation	26 683	13 503
	Elinstallationer	14 025	43 222
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	32 727	0
	Tak	0	191 544
	Fönster	0	84 560
		688 125	2 135 342
	Taxebundna kostnader		
	El	54 548	74 005
	Värme	428 333	431 089
	Vatten	38 057	42 821
	Sophämtning/renhållning	32 534	63 341
	Grovsopor	5 695	0
		559 167	611 256
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 158	36 718
	Kabel-TV	30 505	29 831
	Bredband	17 088	22 308
		84 751	88 857
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	178 786	157 716
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 765 028	3 233 236

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 710
	Juridiska åtgärder	26 642	0
	Föreningskostnader	10 017	5 933
	Styrelseomkostnader	20 874	18 133
	Fritids- och trivselkostnader	10 857	11 661
	Förvaltningsarvode	59 384	57 575
	Administration	3 161	3 227
	Konsultarvode	34 088	38 376
	Tidningar facklitteratur	0	958
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		179 720	150 184
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	349 748	349 748
	Förbättringar	46 167	46 167
		395 915	395 915
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 195 921	29 195 921
	Utgående anskaffningsvärde	29 195 921	29 195 921
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 761 534	-8 365 619
	Årets avskrivningar enligt plan	-395 915	-395 915
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 157 449	-8 761 534
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 038 472	20 434 387
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 400 000	4 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 200 000	35 800 000
	Taxeringsvärde mark	63 200 000	43 565 000
		103 400 000	79 365 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 000 000	66 000 000
	Lokaler	15 400 000	13 365 000
		103 400 000	79 365 000

Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200
		2 200	2 200
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	54 938	54 938
	Skattefordran	53 039	74 109
	Klientmedel hos SBC	1 350 814	843 575
		1 458 791	972 622
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 020 699	1 782 604
	Reservering enligt stadgar	310 200	238 095
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 330 899	2 020 699

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,220 %	1 600 000	1 600 000	2020-09-28
SEB	0,960 %	1 600 000	1 600 000	2021-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		3 200 000	3 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 600 000	-1 600 000	
		1 600 000	1 600 000	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 523 000	14 523 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	1 356	1 144
Avgifter och hyror	470 943	472 429
Upplupna kostnader	0	23 010
	472 299	496 583

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kontrollbesiktning hiss

Det är snart fem år sedan nytt maskineri, linor mm installerades för hissen på Hornsgatan 51. Därför kommer en garantibesiktning att genomföras under början av året. Kostnaden uppskattas till ca 20 000 kr.

Torkskåp

Under början av året kommer ytterligare ett torkskåp att installeras i tvättstugan. Kostnaden uppskattas till ca 25 000 kr.

Radiatorer och värmesystem

För att upprätthålla fortsatt god värmekomfort och en effektiv energiförbrukning kommer en injustering att göras av radiatorer och värmesystem. Kostnaden uppskattas till ca 30 000 kr.

Delamortering av lån

Föreningens likviditet är god och inga planerade större utgifter finns i budgeten för år 2020. Mot bakgrund därav har styrelsen beslutat att delamortera ett av föreningens lån med 500 000 kr vid lånets första omsättningstillfälle i mars 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 214 2020



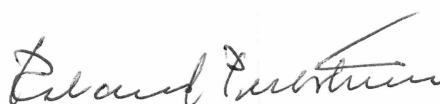
Hans Åke Bengtar
Ordförande



Ulla Kristina Tansen
Sekreterare



Ulf Göran Hägnemark
Kassör



Bert Roland Perlström
Ledamot



Ola Wallman
Ledamot



Ebba Anna Sofia Åkerfeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

14.4

2020



Ann Marie Fallenius
Intern revisor



Åsa Maria Sohlman
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Råttan 9

Undertecknade av Bostadsrättsföreningen Råttan 9 valda revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna/bokföringen samt styrelsens förvaltning räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

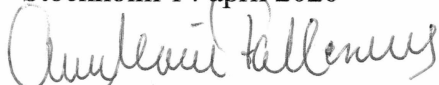
Mot denna bakgrund tillstyrker vi

- 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 ersättningsskyldighet mot föreningen varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 14 april 2020



Ann Marie Fallenius
Intern revisor



Åsa Sohlman
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	922 000	922 380	922 000
Hyror lokaler	1 530 000	1 549 886	1 501 000
Hyror förråd	20 000	20 160	20 000
Öresutjämning	0	11	0
Övriga intäkter	0	1 160	0
	2 472 000	2 493 597	2 443 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-26 375	-10 000
Städning enligt beställning	0	0	-3 000
Sotning	0	-35 599	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-18 000
Hissbesiktning	-8 000	-8 502	-4 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-2 152	-4 000
Gård	-5 000	-1 150	-4 000
Serviceavtal	-70 000	-69 230	-64 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 391	-4 000
	-116 000	-145 399	-129 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-6 249	0
Entré/trapphus	0	-7 429	0
Lås	0	5 240	0
VVS	0	-6 650	0
Ventilation	0	-3 288	0
Elinstallationer	0	-6 538	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 200	0
Hiss	0	-33 841	0
Tak	0	-6 625	0
Fasad	0	-12 031	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 655	0
Vattenskada	0	-26 534	0
	-200 000	-108 800	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Tvättstuga	-25 000	0	0
Entré/trapphus	0	-614 590	-580 000
Lås	0	-100	0
Värmeanläggning	-30 000	0	0
Ventilation	0	-26 683	0
Elinstallationer	0	-14 025	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-32 727	0
Hiss	-20 000	0	0
	-125 000	-688 125	-605 000

Taxebundna kostnader			
El	-77 000	-54 548	-67 000
Värme	-449 000	-428 333	-433 000
Vatten	-43 000	-38 057	-44 000
Sophämtning/renhållning	-66 000	-32 534	-67 000
Grovsopor	0	-5 695	0
	-635 000	-559 167	-611 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-37 158	-39 000
Kabel-TV	-32 000	-30 505	-31 000
Bredband	-24 000	-17 088	-24 000
	-95 000	-84 751	-94 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-178 802	-178 786	-159 000
	-178 802	-178 786	-159 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 936	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-26 642	0
Föreningskostnader	-6 000	-10 017	-6 000
Styrelseomkostnader	-19 000	-20 874	-17 000
Fritids- och trivselkostnader	-12 000	-10 857	-8 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-59 384	-59 000
Administration	-3 000	-3 161	-3 000
Konsultarvode	-25 000	-34 088	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 620	-5 000
	-143 000	-179 720	-108 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-350 000	-349 748	-350 000
Förbättringar	-47 000	-46 167	-47 000
	-397 000	-395 915	-397 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 889 802	-2 340 663	-2 303 000
RÖRELSERESULTAT	582 198	152 934	140 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-32 000	-35 501	-54 000
	-32 000	-35 501	-54 000
RESULTAT	550 198	117 433	86 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE