

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Råttan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1988 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, 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 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	
Rebecca Alexandra Cederström	Ledamot	
Per Johan Gröndahl	Ledamot	Avflyttad
Bert Roland Perlström	Ledamot	
Mats Peter Bredberg	Suppleant	
Margareta Susanne Linder	Suppleant	Avflyttad

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Cecilia Hägnemark
Elisabeth Precht

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RÅTTAN 9	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

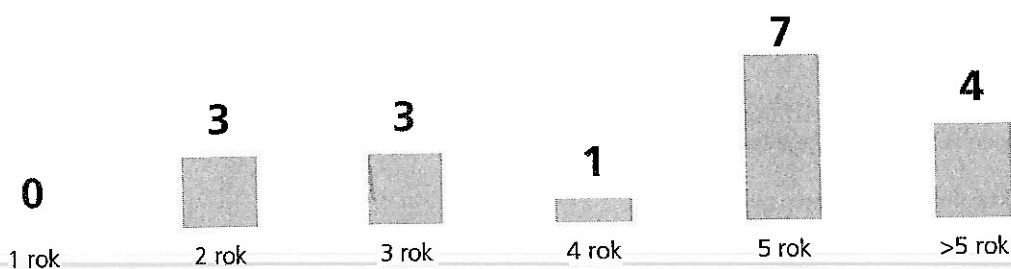
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1988.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	103 m ²	2018-10-01--2021-09-30
Bank	558 m ²	2013-10-01--2019-09-30
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 1988 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av maskineri och hisstrumma m.m.	2015	Hiss Hornsgatan 51
Nya balkonger	2015	Torkel Knutssongatan 14, 2A och 4A
Bättringsmålning av samtliga fönster	2013	
Nytt porttelefonsystem	2011	
Byte av värmexlare och expansionskärl	2010	
Renovering av plåttak	2009	
Nya maskiner i tvättstugan	2006	
Nytt styrsystem hiss	2005	Hiss Hornsgatan 51
Nyinstallation hiss	2004	Hiss Torkel Knutssongatan 14
Föreningslokal	2004	Totalrenovering
Ny balkong	2004	Torkel Knutssongatan 14, 5A
Renovering hiss	1994	Hiss Hornsgatan 51
Elstambyte	1988	
Rörstambyte	1988	
Omputsning av fasad	1988	
Nya balkonger	1988	Hornsgatan 51
Nytt gårdsbjälklag	1988	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av en rökgång.	2017	Endast en rökgång av samtliga var i behov av renovering.
Målning av yttertak	2018	
Installation av säkerhetsdörrar.	2018	Utförs under våren 2018 och i samband därmed sker målning av snickerier och tak i trapphusen.

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 1988 - 2040 visar på behov av löpande underhållsåtgärder av varierande omfattning under kommande år.

Föreningen har under året ordnat sammankomster under trevliga former vid föreningsstämman, en kräftska samt när entréerna pryts med julgranar och glöggen avsmakats.

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 har legat fast sedan 1994 och 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 2017.

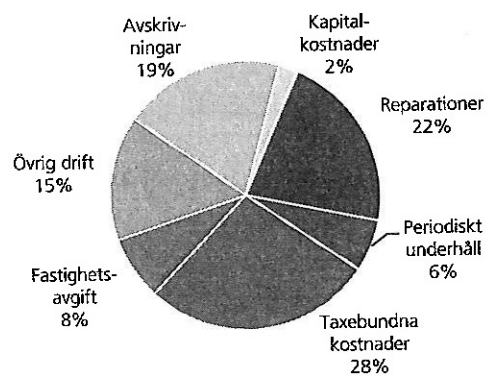
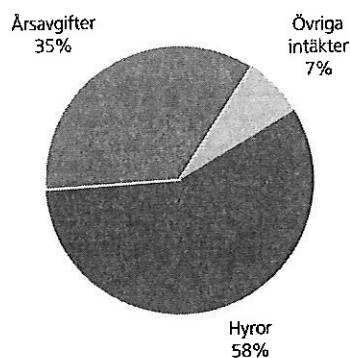
Föreningen kommer under år 2018 att göra en större investering om 1,4 miljoner genom att installera säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter. Därför har ingen amortering gjorts under år 2017. Styrelsen har hittills avvaktat med att fatta beslut om eventuell amortering under år 2018. Ett sådant beslut om amortering kan fattas först om ekonomin bedöms ha ett tillräckligt utrymme därför. Ambitionen att amortera på lånen kvarstår i övrigt oförändrad.

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

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	860 554	948 444
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 615 059	2 402 683
Finansiella intäkter	24	1 571
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 198
Balkongfond	3 419	0
Kapitaltillskott	-13 070	7 169
Ökning av kortfristiga skulder	90 661	342 011
	2 696 093	2 756 632
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 601 673	1 980 400
Finansiella kostnader	47 257	47 439
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	16 683
Ökning av kortfristiga fordringar	77	0
Minskning av långfristiga skulder	0	800 000
	1 649 007	2 844 522
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 907 640	860 554
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 047 086	-87 890

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Föreningsstämman 2017-05-30 beslutade att samtliga lägenheter ska förses med säkerhetsdörrar. Styrelsen har under hösten år 2017 lagt en beställning till företaget Säker Bostad AB.

Den rökgång som vid 2016 års besiktning visade sig vara defekt har under året reparerats till en kostnad av 33 000 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	366	366	366	366
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 173	2 141	2 140	2 150
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 270	1 270	1 588	1 747
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	14	12
Värmekostnad/m ² totalyta	130	126	122	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	15	20	31
Soliditet (%)	83	83	81	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	570	-18	531	122
Nettoomsättning (tkr)	2 430	2 403	2 402	2 407

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 519 m² bostäder och 683 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	-13 070	0	1 477 379
Fond för yttre underhåll	1 782 604	238 095	-274 639	1 819 148
Balkongfond	3 419	3 419	0	0
S:a bundet eget kapital	12 915 541	228 444	-274 639	12 961 736
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 489 208	-238 095	256 581	5 470 722
Årets resultat	570 237	570 237	18 058	-18 058
S:a fritt eget kapital	6 059 446	332 142	274 639	5 452 664
S:a eget kapital	18 974 987	560 586	0	18 414 400

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	570 237
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 727 304
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-238 095
summa balanserat resultat	6 059 446

Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-128 350
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	128 350
att i ny räkning överförs	6 059 446

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 429 661	2 402 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	185 398	0
Summa rörelseintäkter		2 615 059	2 402 683
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 475 181	-1 795 541
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 492	-184 859
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-395 915	-394 473
Summa rörelsekostnader		-1 997 588	-2 374 873
RÖRELSERESULTAT		617 470	27 810
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	1 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 257	-47 439
Summa finansiella poster		-47 233	-45 868
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		570 237	-18 058
ÅRETS RESULTAT		570 237	-18 058

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	20 830 302	21 226 217
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 830 302	21 226 217
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 832 502	21 228 417
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 037 982	990 819
Summa kortfristiga fordringar		2 037 982	990 819
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 037 982	990 819
SUMMA TILLGÅNGAR		22 870 484	22 219 236

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 665 209	9 665 209
Kapitaltillskott		1 464 309	1 477 379
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 782 604	1 819 148
Balkongfond		3 419	0
Summa bundet eget kapital		12 915 541	12 961 736
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 489 208	5 470 722
Årets resultat		570 237	-18 058
Summa fritt eget kapital		6 059 446	5 452 664
SUMMA EGET KAPITAL		18 974 987	18 414 400
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	3 200 000
Summa långfristiga skulder		0	3 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 200 000	0
Leverantörsskulder		211 266	93 082
Övriga skulder		11 194	11 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	473 038	500 561
Summa kortfristiga skulder		3 895 498	604 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 870 484	22 219 236

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	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Hissanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
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	2017	2016
Årsavgifter	922 380	922 380
Hyror lokaler	1 484 087	1 462 299
Hyror förråd	18 000	18 000
Avgift andrahandsuthyrning	5 194	0
Öresutjämning	0	4
	2 429 661	2 402 683

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Försäkringsersättning	185 398	0
	185 398	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 500
	Snöröjning/sandning	6 875	29 875
	Sotning	11 741	110 722
	Hissbesiktning	3 099	3 048
	Gemensamma utrymmen	0	3 055
	Gård	5 795	2 962
	Serviceavtal	60 823	69 609
	Förbrukningsmateriel	3 375	2 553
	Brandskydd	0	11 108
		91 708	240 432
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 263	7 321
	Entré/trapphus	5 000	0
	Lås	10 239	368
	VVS	5 102	22 965
	Värmeanläggning/undercentral	25 780	1 875
	Ventilation	19 129	77 329
	Elinstallationer	13 913	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 606
	Hiss	0	1 929
	Skador/klotter/skadegörelse	10 813	0
	Vattenskada	351 973	385 215
		443 211	498 608
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	50 813
	Entré/trapphus	50 000	0
	VVS	45 350	48 333
	Stambyte	0	124 377
	Ventilation	33 000	39 099
	Fönster	0	12 017
		128 350	274 639
	Taxebundna kostnader		
	El	43 096	41 206
	Värme	415 349	405 031
	Vatten	43 539	41 422
	Sophämtning/renhållning	64 227	72 831
		566 211	560 490
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 718	34 620
	Kabel-TV	29 355	28 849
	Bredband	22 308	1 428
		88 381	64 897
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	157 320	156 474
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 475 181	1 795 541

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 595	23 117
	Föreningskostnader	5 903	24 305
	Styrelseomkostnader	16 777	16 842
	Fritids- och trivselkostnader	7 011	8 396
	Förvaltningsarvode	55 484	54 004
	Administration	2 737	2 633
	Konsultarvode	24 548	45 854
	Tidningar facklitteratur	0	318
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
		126 492	184 859

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	349 748	349 748
	Förbättringar	46 167	44 725
		395 915	394 473

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 195 921	28 936 046
	Nyanskaffningar	0	259 875
	Utgående anskaffningsvärde	29 195 921	29 195 921
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 969 703	-7 575 231
	Årets avskrivningar enligt plan	-395 915	-394 473
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 365 619	-7 969 703
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 830 302	21 226 217
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 400 000	4 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 800 000	35 800 000
	Taxeringsvärde mark	43 565 000	43 565 000
		79 365 000	79 365 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 000 000	66 000 000
	Lokaler	13 365 000	13 365 000
		79 365 000	79 365 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 229	28 229
	Utgående anskaffningsvärde	28 229	28 229
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 229	-28 229
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 229	-28 229
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200
		2 200	2 200

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar 1	899	0
	Skattekonto	54 938	54 914
	Skattefordran	74 505	75 351
	Klientmedel hos SBC	1 907 640	860 554
		2 037 982	990 819

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 819 148	1 759 991
	Reservering enligt stadgar	238 095	238 095
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-274 639	-178 938
	Vid årets slut	1 782 604	1 819 148

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,540 %	1 000 000	1 000 000	2018-06-30
	Handelsbanken	1,450 %	2 200 000	2 200 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		3 200 000	3 200 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 200 000	0	
			0	3 200 000	

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 OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 523 000	14 523 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	11 428	11 471
	Avgifter och hyror	461 610	457 014
	VVS/Ventilation	0	32 076
		473 038	500 561

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2018 kommer installation att ske av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter. Arbetet ska påbörjas i slutet av februari eller början av mars och pågå under några veckor. I samband därmed kommer också berörda delar av trapphusen att renoveras, t ex att snickerierna målas. Kostnaden uppgår till ca 1,4 miljoner kr.

De kakelugnar som vid 2016 års besiktning visade sig vara defekta kommer under året att plomberas genom föreningens försorg.

Styrelsen har, som tidigare angivits, övervägt att som komplement till nuvarande brandvarnare i lägenheterna anskaffa sammankopplade brand- och rökvarnare till samtliga lägenheter. De då aktuella brandvarnarna har dock utgå ur leverantörens sortiment. Styrelsen fortsätter inventera möjliga lösningar.

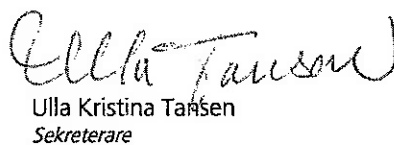
Husets yttertak har inspekterats under år 2017 varvid upptäcktes att det finns skador på skyddsfärgen. Taket kommer därför att målas under våren/försommaren 2018, kostnaden uppskattas till ca 150 000 kr.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 6 14 2018



Hans Åke Bengtår
Ordförande



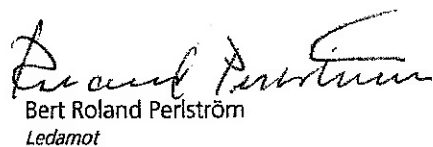
Ulla Kristina Tårßen
Sekreterare



Ulf Göran Hågnemark
Kassör



Rebecca Alexandra Cederström
Ledamot



Bert Roland Perlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

27/4

2018



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 2017-01-01--2017-12-31.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

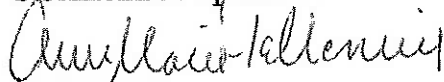
Mot denna bakgrund tillstyrker vi

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

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

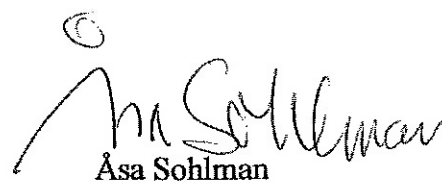
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 27 april 2018



Ann Marie Fallenius

Intern revisor



Åsa Sohlman

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	922 380	922 380	922 380
Hyror lokaler	1 462 299	1 484 087	1 462 299
Hyror förråd	18 000	18 000	18 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 194	0
Öresutjämning	0	0	0
Försäkringsersättning	0	185 398	0
	2 402 679	2 615 059	2 402 679
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-30 000	-6 875	-20 000
Sotning	0	-11 741	0
Hissbesiktning	-3 500	-3 099	-7 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-5 000	-5 795	-10 000
Serviceavtal	-71 000	-60 823	-77 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 375	-5 000
Brandskydd	0	0	-10 000
	-113 500	-91 708	-130 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-1 263	0
Entré/trapphus	0	-5 000	0
Lås	0	-10 239	0
VVS	0	-5 102	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-25 780	0
Ventilation	0	-19 129	0
Elinstallationer	0	-13 913	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-10 813	0
Vattenskada	0	-351 973	-100 000
	-200 000	-443 211	-300 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-15 000	0	0
Entré/trapphus	-1 400 000	-50 000	-55 000
Installationer	-50 000	0	-50 000
VVS	0	-45 350	0
Värmeanläggning	0	0	-33 000
Ventilation	0	-33 000	-65 000
Elinstallationer	-20 000	0	-20 000
Tak	-150 000	0	-5 000
	-1 635 000	-128 350	-228 000
Taxebundna kostnader			
El	-42 000	-43 096	-40 000
Värme	-413 000	-415 349	-404 000
Vatten	-42 500	-43 539	-41 000
Sophämtning/renhållning	-74 000	-64 227	-62 000
Grovsopor	0	0	-8 000
	-571 500	-566 211	-555 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-36 718	-34 000
Kabel-TV	-30 000	-29 355	-29 000
Bredband	-1 500	-22 308	-1 500
	-66 500	-88 381	-64 500
Fastighetskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-158 028	-157 320	-157 335
	-158 028	-157 320	-157 335
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 595	-24 000
Föreningskostnader	-10 000	-5 903	-20 000
Styrelseomkostnader	-16 000	-16 777	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-7 011	-8 000
Förvaltningsarvode	-57 000	-55 484	-55 000
Administration	-3 000	-2 737	-5 000
Konsultarvode	0	-24 548	-40 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 997	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 440	-4 440	-4 440
	-102 440	-126 492	-181 440
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-349 748	-349 748	-349 748
Förbättringar	-46 167	-46 167	-46 167
	-395 915	-395 915	-395 915
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 242 883	-1 997 588	-2 012 190
RÖRELSERESULTAT	-840 204	617 470	390 489
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Skatteränta ej skattepliktig	0	24	0
Låneräntor	-53 600	-47 257	-53 000
	-53 600	-47 233	-53 000
RESULTAT	-893 804	570 237	337 489

Bostadsrättsinnehavare i Brf Råttan 9

Till Brf Råttan 9:s föreningsstämma den 30 maj 2018 hänskjutet förslag om ändringar i föreningens stadgar

1. Bakgrund

Styrelsen föreslår föreningsstämman den 30 maj 2018 att bifalla nedan angivna förändringar i föreningens stadgar. Vid förändring av föreningens stadgar gäller särskilda bestämmelser om röstförfarandet¹

En del mindre ändringar i Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har antagits av Riksdagen och trädde i kraft den 1 juli 2016. Dessa innebär bl.a. att tiderna för revisorernas och medlemmarnas behandling av redovisningshandlingar förlängs något. Föreningen har tid på sig t.o.m. 30 juni 2018 att införa ändringarna.

Styrelsen föreslår följande ändringar i 29 och 31 § (ändringarna återges endast här med fetstil).

2. Tidsfrist för räkenskapsmaterial till revisorer (29§)

Nuvarande lydelse:

29 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast **fyra** veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Föreslagen ny lydelse:

29§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast **sex** veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

¹ "ÄNDRING AV STADGAR (BOSTADSRÄTTSLAG (1991:614), 9 KAP)

23 § Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är

giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. ..."

3. Tidsfrist för lämnande av revisionsberättelse och räkenskapsmaterialets tillgänglighet för medlemmarna (31§)

Nuvarande lydelse:

31 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast **två** veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst **en vecka** före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreslagen ny lydelse:

31§

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast **tre** veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst **två veckor** före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

4. Förslag

Styrelsen rekommenderar föreningsstämman att i enlighet med styrelsebeslut 2018-01-10 (protokoll nr 1) och enhälligt beslut vid den extra föreningsstämman den 14 februari 2018 fatta följande beslut:

- att anta de föreslagna nya lydelseerna av 29 § och 31 §.

Stockholm den 2 maj 2018

Bostadsrättsföreningen Råttan 9

/Styrelsen

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____