

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
RÅTTAN 9

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Råttan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### 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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1988 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### 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 2006-08-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens kvalificerade intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Hans Åke Bengtar	Ordförande
Ulla Kristina Tansen	Sekreterare
Ulf Göran Hägnemark	Kassör
Per Johan Gröndahl	Ledamot
Bengt Torsten Lind	Ledamot
Bert Roland Perlström	Ledamot

Rebecca Alexandra Cederström	Suppleant
Åsa Maria Sohlman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Karl Ahlenius	Ordinarie Intern
Ann Marie Fallenius	Ordinarie Intern
Gösta Rössner	Suppleant Intern

### Valberedning

Cecilia Hägnemark  
Marjann Ressner

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-06.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÅTTAN 9	1984	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

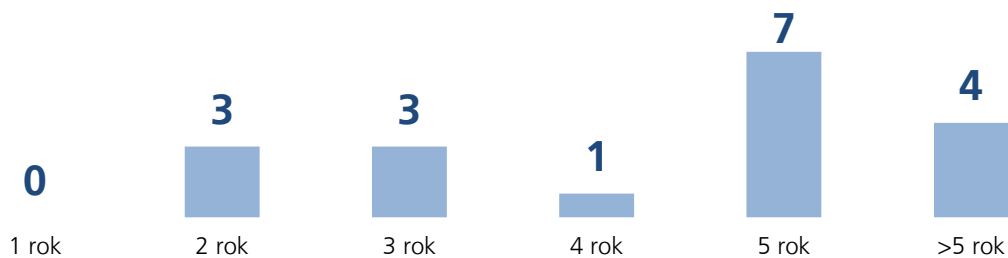
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 202 m<sup>2</sup>, varav 2 519 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 683 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2009-10-01--2018-09-30
Bank	558 m <sup>2</sup>	2013-10-01--2016-09-30
Förråd	10 m <sup>2</sup>	2014-12-01 --
Förråd	10 m <sup>2</sup>	2015-01-01--
Förråd	4 m <sup>2</sup>	2011-01-01--
Förråd	4 m <sup>2</sup>	2011-01-01--

### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Tvättstuga  
Föreningslokal  
Cykelkällare  
Snickarverkstad

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1988 och sträcker sig fram till 2025. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bättringsmålning av samtliga fönster	2013	
Nytt porttelefonsystem	2011	
Byte av värmeväxlare och expansionskärl	2010	
Renovering av plåttak	2009	
Nya maskiner i tvättstugan	2006	
Nytt styrsystem hiss	2005	Hiss Hornsgatan 51
Nyinstallation hiss	2004	Hiss Torkel Knutssonsgatan 14
Föreningslokal	2004	Totalrenovering
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
Byte av hissmaskineri m.m.	2015	Hornsgatan 51

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

### Övrig information

Underhållsplanen för perioden 1988 - 2025 visar på behovet av löpande underhållsåtgärder av varierande omfattning under kommande år.

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

### Föreningens ekonomi

Under slutet av september 2014 amorterade föreningen i sin helhet det lån som uppgick till 400 000 kr. Föreningens återstående låneskuld uppgår vid utgången av år 2014 till 4,4 miljoner kr.

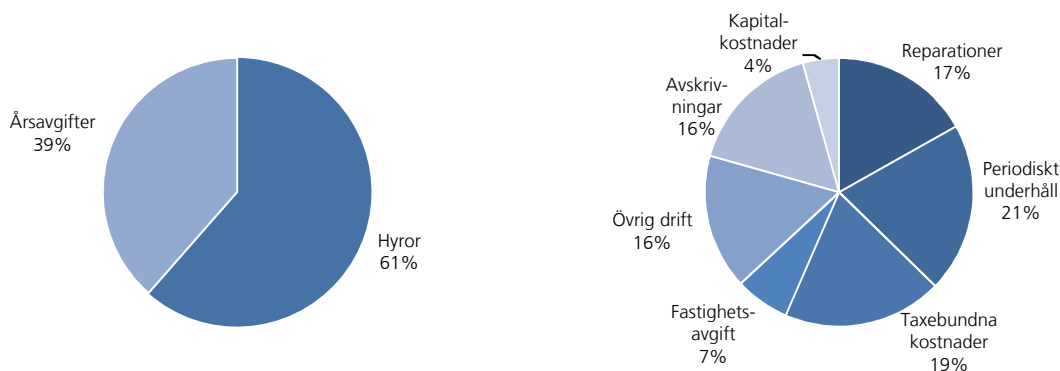
Långsiktigt har styrelsen ambitionen att använda uppkomna ekonomiska överskott till amorteringar. Syftet är att stärka ekonomin och minska föreningens känslighet för höjda räntor. Denna ambition har legat fast sedan 1994 och har resulterat i att föreningens lån reducerats kraftigt. Föreningens årliga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

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

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>889 601</b>	<b>968 968</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	2 407 196	2 350 980
Finansiella intäkter	1 610	2 326
Minskning korta fordringar	47 660	5 178
	<b>2 456 465</b>	<b>2 358 483</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 815 843	1 635 249
Finansiella kostnader	97 951	191 993
Investeringar i fastigheten	191 169	0
Minskning av föreningens lån	400 000	600 500
Minskning av korta skulder	463	10 108
	<b>2 505 426</b>	<b>2 437 850</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>840 640</b>	<b>889 601</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>-48 961</b>	<b>-79 367</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Händelser under året

Under året har ett fiberoptiskt nät installerats i fastigheten till vilket samtliga lägenheter, föreningslokalen samt Örnqvists Herrkläder har anslutits. Samtidigt har kommunikationsoperatören Zitius AB, som tillhandahåller tjänster till enskilda lägenhetsinnehavare, upphandlats för en period om 15 år. Kostnaden för installationen uppgick till drygt 185 000 kr och den årliga driftkostnaden för föreningen till Zitius AB utgör ca 24 000 kr.

Golv och väggar har målats i källargångarna vid förråden och i el-centralen. Kostnaden uppgick till ca 30 000 kr.

För att upprätthålla en god inomhusmiljö gjordes i oktober, till följd av den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), en injustering av ventilationssystemet i samtliga lägenheter till en sammanlagd kostnad om ca 22 000 kr.

Med anledning av den vattenskada som under föregående år reparerades i lägenheterna 4C, 3C och 2C har försäkringsbolaget bedömt att åldersavdrag för ytskikt utgör 93 833 kr. Enligt en HD-dom ska bostadsrättsföreningar stå för kostnaden för att återställa (inklusive förbättring som krävs för att återställa) men inte för uppgradering vid reparation efter skada. Således har föreningen stått för dessa åldersavdrag avseende de aktuella lägenheterna. Kostnaden belastar 2013 års resultat.

Under året upptäcktes läckage i en avloppsledning i Handelsbankens lokaler. Felsökning och reparation förorsakade omfattande besvär för bankens personal under lång tid. Kostnaden uppgick sammantaget till drygt 500 000 kr, varav ca 133 000 kr belastar år 2015. Ingen försäkringsersättning utgår.

En värmestam i B-lägenheterna, mot Torkel Knutssonsgatan, har bytts ut efter läckage i en skarv. Kostnaden uppgick till drygt 94 000 kr.

Innehavare till lägenheterna 2A och 4A har ansökt om att på egen bekostnad få uppföra balkonger mot gården. Vid föreningsstämman i maj 2014 biföll en majoritet denna begäran. Invändningar om insyn m.m. har framförts från några berörda innehavare av bostadsrätter i föreningen. Ärendet har därför enligt gällande regelverk förts vidare till Hyresnämnden för ställningstagande. Ett slutligt sådant väntas under år 2015. Tidigare har innehavare till lägenhet 5A uppfört en balkong.

#### Händelser efter året

Inspektion av hissen i trapphuset Hornsgatan 51 visade att såväl maskineri som hisstrumma behöver bytas ut på grund av en skarvad axel. I samband därmed krävs också att andra säkerhetsåtgärder vidtas såsom tvåvägskommunikation och ny skjutdörr etc. En renovering av hissen för att åtgärda dessa brister samt ytterligare några förbättringar har under året upphandlats. Renoveringen kommer att utföras under fyra veckor i januari/februari 2015. Kostnaden uppskattas till ca 440 000 kr, varav drygt 244 000 kr belastar år 2014.

Serviceavtal har fr.om. 2015-01-01 tecknats med ManKan Hiss AB för såväl hissen på Hornsgatan 51 som Torkel Knutssonsgatan 14.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 29 st

Förändring från föregående år: Oförändrat.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	366	366	366	378
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 150	2 069	2 007	1 964
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 747	1 906	2 144	2 223
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	15	17	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	96	125	120	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	11	11	11
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	31	60	64	71
Soliditet (%)	78	76	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	122	140	345	232
Nettoomsättning (tkr)	2 407	2 351	2 297	2 299

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 519 m<sup>2</sup> bostäder och 683 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	122 088
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	5 201 718
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-207 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>5 116 806</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-380 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>468 927</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>5 205 733</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 394 108	2 338 911
Övriga rörelseintäkter	Not 2	13 088	12 068
		<b>2 407 196</b>	<b>2 350 980</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-944 088	-699 389
Driftkostnader	Not 4	-704 774	-819 561
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 981	-116 299
Avskrivningar	Not 7	-372 924	-385 894
		<b>-2 188 767</b>	<b>-2 021 143</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>218 429</b>	<b>329 836</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 610	2 326
Räntekostnader		-97 951	-191 993
		<b>-96 341</b>	<b>-189 667</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>122 088</b>	<b>140 169</b>



## Balansräkning

		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	21 748 076	21 929 831
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		<b>21 748 076</b>	<b>21 929 831</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 200	2 200
		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 750 276</b>	<b>21 932 031</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
SBC Klientmedel i SHB		840 640	0
Övriga fordringar		133 033	132 258
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	48 435
		<b>973 673</b>	<b>180 693</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	5 308
SBC klientmedel i SHB		0	884 293
		<b>0</b>	<b>889 601</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>973 673</b>	<b>1 070 294</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 723 950</b>	<b>23 002 325</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Medlemsinsatser		9 665 209	9 665 209
Kapitaltillskott		1 199 997	1 199 997
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 641 918	1 796 918
		<b>12 507 124</b>	<b>12 662 124</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		4 994 718	4 699 548
Årets resultat		122 088	140 169
		<b>5 116 806</b>	<b>4 839 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 623 930</b>	<b>17 501 842</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 400 000	4 800 000
		<b>4 400 000</b>	<b>4 800 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		231 296	175 504
Övriga kortfristiga skulder		11 194	11 194
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	457 530	513 785
		<b>700 020</b>	<b>700 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 723 950</b>	<b>23 002 325</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	19 625 000	19 625 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	67 år	67 år
Hissanläggning	10 år	10 år
Porttelefon	15 år	15 år
Fibernät/Bredband	10 år	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	922 380	922 380
	Hyror lokaler	1 468 128	1 412 931
	Hyror förråd	3 600	3 600
		<b>2 394 108</b>	<b>2 338 911</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÅKTER	2014	2013
	Fakturerade kostnader	13 088	12 070
	Öresutjämning	0	-1
		<b>13 088</b>	<b>12 068</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	10 313	3 438
	Sotning	3 469	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	73 176
	Hissbesiktning	0	5 050
	Myndighetstillsyn	2 040	0
	Gemensamma utrymmen	8 123	202
	Gård	4 512	8 114
	Serviceavtal	56 769	58 841
	Förbrukningsmateriel	5 309	3 221
	Fordon	0	2 044
		<b>90 534</b>	<b>154 086</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	15 348
	Brf Lägenheter	0	14 698
	Lokaler	0	6 539
	Gemensamma utrymmen	680	0
	Tvättstuga	0	7 831
	Entré/trapphus	0	5 504
	Lås	0	525
	VVS	58 889	9 932
	Värmeanläggning/undercentral	8 438	0
	Ventilation	49 085	0
	Bredband	0	5 250
	Hiss	4 014	2 738
	Tak	7 175	4 750
	Vattenskada	256 346	110 188
		<b>384 627</b>	<b>183 303</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	29 566	0
	Entré/trapphus	0	32 438
	Stambyte	192 523	145 239
	Elinstallationer	1 525	0
	Hiss	243 750	0
	Tak	0	26 513
	Fasad	1 563	0
	Fönster	0	157 810
		<b>468 927</b>	<b>362 000</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>944 088</b>	<b>699 389</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 309	48 030
	Värme	307 319	401 202
	Vatten	36 946	35 997
	Sophämtning/renhållning	49 504	48 124
	Grovsopor	6 911	7 495
		<b>438 989</b>	<b>540 848</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	64 745	31 509
	Självrisk	0	66 700
	Kabel-TV	34 718	27 115
	Bredband	14 416	1 609
		<b>113 879</b>	<b>126 933</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>151 906</b>	<b>151 780</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>704 774</b>	<b>819 561</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Tele och datakommunikation	2 538	1 234
	Föreningskostnader	9 153	15 491
	Styrelseomkostnader	22 268	15 675
	Fritids och Trivselkostnader	632	0
	Förvaltningsarvode	50 574	49 374
	Administration	4 792	2 116
	Korttidsinventarier	17 881	2 895
	Konsultarvode	45 313	20 276
	Föreningsavgifter	4 950	5 008
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 880	4 230
		<b>166 981</b>	<b>116 299</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	349 748	349 748
	Förbättringar	23 176	36 146
		<b>372 924</b>	<b>385 894</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 744 877	28 744 877
	Nyanskaffningar	191 169	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 936 046</b>	<b>28 744 877</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 815 046	-6 429 151
	Årets avskrivningar enligt plan	-372 924	-385 894
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 187 969</b>	<b>-6 815 046</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 748 076</b>	<b>21 929 831</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 400 000	4 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 800 000	34 800 000
	Taxeringsvärde mark	34 200 000	34 200 000
		<b>69 000 000</b>	<b>69 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
	Lokaler	13 000 000	13 000 000
		<b>69 000 000</b>	<b>69 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 229	28 229
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 229</b>	<b>28 229</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-28 229	-28 229
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 229</b>	<b>-28 229</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200
		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	33 254
	Kabel-TV	0	6 927
	Tele	0	495
	Serviceavtal	0	4 321
	Snöröjning	0	3 438
		<b>0</b>	<b>48 435</b>

<b>Not 12</b>	<b>EGET KAPITAL</b>				
		<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
	<b>Bundet eget kapital</b>				
	Inbetalda insatser	4 866 120	0	0	4 866 120
	Upplåtelseavgifter	4 799 089	0	0	4 799 089
	Kapitaltillskott	1 199 997	0	0	1 199 997
	Fond för yttre underhåll	1 641 918	207 000	-362 000	1 796 918
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 507 124</b>	<b>207 000</b>	<b>-362 000</b>	<b>12 662 124</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>				
	Balanserad vinst	4 994 718	-207 000	502 170	4 699 548
	Årets resultat	122 088	122 088	-140 169	140 169
	<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>5 116 806</b>	<b>-84 912</b>	<b>362 001</b>	<b>4 839 718</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 623 930</b>	<b>122 088</b>	<b>1</b>	<b>17 501 842</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	1 796 918	1 787 380
	Reservering enligt stadgar	207 000	207 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-362 000	-197 462
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 641 918</b>	<b>1 796 918</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>
	Handelsbanken	1,930 %	4 400 000	4 400 000
	Handelsbanken	2,160 %	0	400 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 400 000</b>	<b>4 800 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			<b>4 400 000</b>	<b>4 800 000</b>

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

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	4 131
	Värme	0	54 821
	Sophämtning	0	1 150
	Ränta	20 994	6 551
	Serviceavtal, årsservice	0	11 065
	Förutbetalda avgifter & hyror	436 536	436 067
		<b>457 530</b>	<b>513 785</b>

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2015



Hans Åke Bengtär  
*Ordförande*



Ulla Kristina Tansen  
*Sekreterare*



Ulf Göran Hägnemark  
*Kassör*



Per Johan Gröndahl  
*Ledamot*



Bengt Torsten Lind  
*Ledamot*

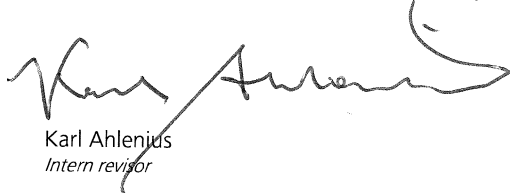


Bert Roland Perström  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den

13, 4

2015



Karl Ahlenius  
*Intern revisör*



Ann Marie Fallenius  
*Intern revisör*



## Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Råttan 9

Undertecknade av Bostadsrättsföreningen Råttan 9 valda revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna/bokföringen samt styrelsens förvaltning räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

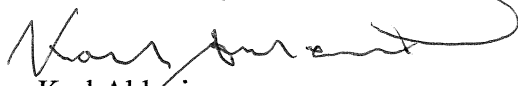
Mot denna bakgrund tillstyrker vi

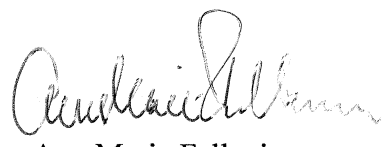
- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs; samt
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

Styrelsens ledamöter har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som, enligt ~~min~~ <sup>den</sup> bedömning, kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm / 13/4 2015

  
Karl Ahlenius  
Intern revisor

  
Ann Marie Fallenius  
Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	922 380	922 380	922 380
Hyror lokaler	1 462 728	1 468 128	1 470 669
Hyror förråd	15 000	3 600	3 600
Fakturerade kostnader	0	13 088	0
	<b>2 400 108</b>	<b>2 407 196</b>	<b>2 396 649</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-20 000	-10 313	-30 000
Sotning	0	-3 469	-5 000
Hissbesiktning	-5 000	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-2 040	0
Gemensamma utrymmen	-500	-8 123	0
Gård	-10 000	-4 512	-10 000
Serviceavtal	-59 000	-56 769	-56 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 309	-5 000
	<b>-99 500</b>	<b>-90 534</b>	<b>-109 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-680	0
VVS	0	-58 889	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 438	0
Ventilation	0	-49 085	0
Hiss	0	-4 014	0
Tak	0	-7 175	0
Vattenskada	-133 000	-256 346	0
	<b>-333 000</b>	<b>-384 627</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-10 000	-29 566	0
Källare	0	0	-20 000
Stambyte	0	-192 523	0
Elinstallationer	0	-1 525	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	0	-185 000
Hiss	-200 000	-243 750	-540 000
Fasad	0	-1 563	0
	<b>-210 000</b>	<b>-468 927</b>	<b>-745 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-45 000	-38 309	-56 000
Värme	-370 000	-307 319	-419 000
Vatten	-36 500	-36 946	-36 000
Sophämtning/renhållning	-51 000	-49 504	-48 500
Grovsopor	-7 500	-6 911	-8 000
	<b>-510 000</b>	<b>-438 989</b>	<b>-567 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-32 000	-64 745	-41 000
Kabel-TV	-28 000	-34 718	-28 000
Bredband	-18 000	-14 416	-1 500
	<b>-78 000</b>	<b>-113 879</b>	<b>-70 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-152 368	-151 906	-151 895
	<b>-152 368</b>	<b>-151 906</b>	<b>-151 895</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele och datakommunikation	-2 500	-2 538	-3 000
Föreningskostnader	-20 000	-9 153	-20 000
Styrelseomkostnader	-16 000	-22 268	-7 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-632	0
Förvaltningsarvode	-51 750	-50 574	-49 000
Administration	-4 000	-4 792	-3 000
Korttidsinventarier	0	-17 881	0
Konsultarvode	0	-45 313	-5 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 440	-8 880	-4 230
	<b>-103 690</b>	<b>-166 981</b>	<b>-96 730</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-349 748	-349 748	-349 748
Förbättringar	-26 996	-23 176	-18 396
	<b>-376 744</b>	<b>-372 924</b>	<b>-368 144</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 863 302</b>	<b>-2 188 767</b>	<b>-2 308 769</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>536 806</b>	<b>218 429</b>	<b>87 880</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	500	709	2 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	901	0
Låneräntor	-75 000	-97 951	-195 000
	<b>-74 500</b>	<b>-96 341</b>	<b>-193 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>462 306</b>	<b>122 088</b>	<b>-105 120</b>