Årsredovisning för

Brf Ratten 14

769606-9322

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	**1-3**
Resultaträkning	**5**
Balansräkning	**6-7**
Kassaflödesanalys	**8**
Noter	**8-13**
Underskrifter	**13**

Förvaltningsberättelse

BRF Ratten 14
Org. nr 769606-9322

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ratten 14 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN
Föreningen bildades 2001 och förvärvade fastigheten den 16 augusti 2002. Av fastighetens 14 lägenheter ombildades vid fastighetsförvärvet 11 lägenheter till bostadsrätter och tre lägenheter förblev hyresrätter. I september 2002 och i juni 2003 uppläts två av de tre hyresrätterna som bostadsrätter, varför föreningen vid årsskiftet 2021 har en lägenhet med hyresrätt.

STYRELSE
Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret har varit:

2021-01-01-2021-06-09

Nina Zaregon	ledamot, ordförande
Love Ekström	ledamot
Magnus Eriksson	ledamot
André Tengstrand	ledamot
Ariana Tanha	ledamot
Jonas Ohlsson	suppleant

Vid föreningsstämman den 9 juni 2021 valdes följande styrelse:

Nina Zaregon	ledamot, ordförande
Love Ekström	ledamot
Marie Persson	ledamot
Magnus Eriksson	ledamot
Ariana Tanha	ledamot
Karin Jansson	suppleant

Stämman valde Katarina Appelblom och Elena Cornejo Ström till valberedning.

Styrelsen har under 2021 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 6 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisorer
Vid ordinarie föreningsstämman utsågs Per Lundström, Öhman & Partners Ekonomi och Juridik AB till föreningens revisor. Till revisorssuppleant valdes Ove Appelblom.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ratten 14 med tomträtt i Stockholms kommun och i Hägerstens församling med adress Lustigkullavägen 6, 117 66 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd omkring 1934, har genomgått en genomgripande ombyggnad 1993. Den innehåller 14 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om ca 914 m² och med följande fördelning:

11 st	2 rok
2 st	3 rok
1 st	4 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If.

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

Taxeringsvärdet
Taxeringsvärdet 2021 uppgår till 22 000 000 kr (föregående år 22 000 000 kr), varav 11 200 000 kr faller på byggnaden och 10 800 000 kr på marken. Hela taxeringsvärdet faller på bostäder.

Fastighetsavgift
Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2021 har varit 1 459 kr per bostadslägenhet.

Verksamheten
Översyner och omförhandlingar
Under 2021 har föreningen sett över valet av ett flertal leverantörer och i vissa fall gjort ändringar.
Vi har tagit in offerter från flera leverantörer av tv- och bredbandstjänster. Efter jämförelser landade vi i att även fortsatt använda Telenor. Dock har vi förhandlat fram en förbättring av avtalet så att vi till samma pris som tidigare får ett snabbare bredband. Därtill har vi avslutat gamla abonnemang med Comhem och Telia som fanns kopplade till fastigheten.
Vi har bytt föreningens försäkring från If till Brandkontorets fastighetsförsäkring.
Lånevillkoren för föreningens lån är omförhandlade.

Fastighetsförbättringar
I slutet av räkenskapsåret inleddes en kalibrering av värmesystemet i huset av Stockholm Exergi. Kalibreringen slutfördes i februari 2022. Insatsen inbegrep att samtliga ventiler till husets radiatorer byttes ut och temperaturen justerades till 21 grader. Förhoppningen är att kalibreringen ska sänka värmeförbrukningen i fastigheten och även bidra till ett behagligare och jämnare inomhusklimat för samtliga boende.
Under 2021 gjordes en ny energideklaration för fastigheten.
Den nya hissen har besiktigats och fått vissa brister åtgärdade under året.

Gemensamma aktiviteter
Vi har genomfört två gemensamma städtillfällen, ett på våren och ett på hösten. På höstens städdag i november fick bland annat fasaden en extra putsning där puts och färg fläckvis hade lossnat. En annan gemensam aktivitet som genomfördes med en suck av lättnad efter pandemirestriktionerna var den traditionsenliga julfikan med julgranspynt i trapphuset.
Föreningens trädgårdsgrupp är fortsatt aktiv och håller vår gård inbjudande och fin.

Miljötänk
Föreningen har börjat använda Kivra för att ta emot myndighetspost digitalt istället för på papper.

Arvoden
Styrelsearvoden har inte utgått. Revisionsarvode till extern revisor har utbetalts med 14 511 kr (13 869 kr).

Upplåtelser och överlåtelser
Under verksamhetsåret har, enligt datum för överlåtelseavtal, lägenhet 399 överlåtits till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor
Fastighetsskötsel har utförts av P.O.S Konsult & Fastighetsvård AB enligt avtal. Städningen har skötts av Städ-Assistans, Tommy Östlin, enligt avtal. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson genom avtal.

Enligt föreningens stadgar har avsättning till reparationsfonden skett med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2021 eller med 66 000 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen. Reparationsfonden har inte tagits i anspråk under året.

Marknadsvärdet på föreningens placering i Nordeas Likviditetsinvest uppgick den 31 december 2021 till 186 126 kr (186 245 kr).

Fastighetslån

Långivare	*Räntesats (%)*	*Bundet till*	*Ing.skuld 2021-01-01*	*Årets förändring*	*Utg.skuld 2021-12-31*
Nordea	rörlig	3 mån	1 504 456	-1 504 456	
Nordea	rörlig	3 mån	1 935 000	-1 935 000	
Nordea	0,84	2021-11-10	750 000	-750 000	
Nordea	0,67	2022-10-24		4 162 792	4 162 792
Saldo			**4 189 456**	**-26 664**	**4 162 792**

Nyckeltal

	Inbetalda insatset	*Kapital-tillskott*	*Reparations fond*	*Ansamlade förluster*	*Redovisat årsresultat*
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	784	784	765	746	746
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 909	4 940	4 098	4 140	4 192
Elkostnad/kvm totalyta	44	36	46	42	31
Värmekostnad/kvm totalyta	169	152	162	168	169
Vattenkostnad/kvm totalyta	62	33	46	45	41
Soliditet %	65	66	71	71	71
Resultat efter finansiella poster	-187 316	-860 620	-39 890	-54 440	-56 873
Netttoomsättning	811 487	805 912	779 533	766 011	755 869

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	*Kapital-tillskott*	*Reparations-fond*	*Ansamlade förluster*	*Redovisat resultat*
Belopp vid årets ingång	11 009 858	766 892		-2 400 859	-880 626
Disposition av föregående års resultat				-880 626	880 626
Avsättning reparationsfond			66 000	-66 000	
Ta rep.fond ianspråk					
Årets resultat					-207 742
Belopp vid årets utgång	**11 009 858**	**766 892**	**66 000**	**-3 347 485**	**-207 742**

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets underskott	-207 742
jämte ansamlade förluster, inklusive årets avsättning till reparationsfonden	-3 347 485
Balanseras i ny räkning	**-3 555 227**

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	*2*	811 487	805 912
SUMMA INTÄKTER		811 487	805 912
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	*3*		
Fastighetsskötsel och städning		-68 505	-74 692
Reparationer		-96 259	-857 656
Taxebundna kostnader		-270 561	-218 185
Övriga driftskostnader		-86 471	-94 531
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-57 156	-46 773
Summa driftskostnader		-578 952	-1 291 837
Avskrivningar:	*4*		
Avskrivningar av byggnad och inventarier		-244 401	-211 816
Summa avskrivningar		-244 401	-211 816
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-823 353	-1 503 653
Finansiella poster:			
Räntekostnader m.m.	*5*	-175 449	-162 879
Summa finansiella poster		-175 449	-162 879
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	*6*	-20 426	-20 006
Summa skatter		-20 426	-20 006
ÅRETS RESULTAT		**-207 742**	**-880 626**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	*4*	12 043 431	12 284 285
Inventarier, verktyg och installationer	*4*	17 735	21 282
		12 061 166	12 305 567
Summa anläggningstillgångar		12 061 166	12 305 567
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	*7*	60 349	87 909
		60 349	87 909
Kassa, plusgiro och bank	*8*	560 528	432 169
Summa omsättningstillgångar		620 877	520 078
SUMMA TILLGÅNGAR		12 682 043	12 825 645

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		11 009 858	11 009 858
Kapitaltillskott		766 892	766 892
Reparationsfond		66 000	-
		11 842 750	11 776 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 347 485	-2 400 859
Årets resultat		-207 742	-880 626
		-3 555 227	-3 281 485
Summa eget kapital		8 287 523	8 495 265
Kortfristiga skulder	*9*		
Leverantörsskulder		98 254	24 168
Skatteskulder		1 751	1 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 723	115 005
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 162 792	4 189 456
Summa kortfristiga skulder		4 394 520	4 330 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 682 043	12 825 645

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-187 316	-860 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	244 401	211 816
Betald skatt	-20 426	-20 006
Reparationsfond tagits i anspråk		-214 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**36 659**	**-883 072**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	27 560	-6 341
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	90 804	-5 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**155 023**	**-894 541**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-133 546
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-133 546**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		750 000
Ökning(+) / Minskning(-) av långfristiga skulder	-26 664	-35 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-26 664**	**714 448**
Årets kassaflöde	**128 359**	**-313 639**
Likvida medel vid årets början	**432 169**	**745 808**
Likvida medel vid årets slut	**560 528**	**432 169**

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernreodvisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent
Byggnad 1,26 %, 4,71%
Markanläggning 3,75%, 5,13%, 10 %
Maskiner 10 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Medlemsavgifter, lägenheter	664 476	664 476
Hyror bostäder	90 108	87 608
TV-avgift	44 352	44 352
Överlåtelseavgifter	1 190	
Elavgifter	2 904	1 694
Sopvaktshantering	7 000	7 700
Diverse intäkter	1 457	82
Summa	**811 487**	**805 912**

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Fastighetsskötsel	17 255	16 728
Städning	25 773	25 344
Mattor	11 446	11 191
Gården	1 367	1 095
Hiss, service och besiktning	5 580	7 277
Förbrukningsmaterial	4 785	2 082
Korttidsinventarier	2 299	10 975
Summa	**68 505**	**74 692**

Reparationer

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Reparation hyreslägenheter		23 470
Reparation tvättstuga	13 270	
Reparation vind och källare		2 150
Reparation lås		1 829
Reparation VVS	1	
Reparation värmeanläggning	77 625	
Reparation elinstallationer	1 825	9 354
Reparation hiss	3 538	820 853
Summa	**96 259**	**857 656**

Taxebundna kostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
El	40 115	33 340
Värme	154 574	138 611
Vatten	57 120	30 509
Sophämtning	18 752	15 725
Summa	**270 561**	**218 185**

Övriga driftskostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Fastighetsförsäkring	37 853	41 148
Kabel-TV och bredband	45 285	48 192
Telefon	3 333	5 191
Summa	**86 471**	**94 531**

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Revisionskostnad, extern revisor	14 511	13 869
Utgift styrelse och stämma	1 435	35
Ekonomisk förvaltning	28 500	28 500
Administrationskostnader	742	1 244
Konsultarvoden	781	1 250
Övriga driftskostnader	11 187	1 875
Summa	**57 156**	**46 773**

Not 4 Byggnad, markanläggning och maskiner

	2021-12-31	*2020-12-31*
Byggnad	13 485 824	13 485 824
Avskr byggnad	-2 425 925	-2 234 581
Restvärde	**11 059 899**	**11 251 243**
Markanläggning	685 910	685 910
Avskrivningar markanläggning	-584 807	-553 306
Restvärde	**101 103**	**132 604**
Altaner och balkonger	766 892	766 892
Avskrivningar altaner och balkonger	-15 338	
Restvärde	**751 554**	**766 892**
Lås	133 546	133 546
Avskrivningar lås	-2 671	
Restvärde	**130 875**	**133 546**
Maskiner	142 995	142 995
Avskrivningar maskiner	-125 260	-121 713
Restvärde	**17 735**	**21 282**

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	15 215 167	14 314 729
- Nyanskaffningar		900 438
- Avyttringar och utrangeringar		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 909 600	-2 697 784
- Årets avskrivning enligt plan	-244 401	-211 816
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	**12 061 166**	**12 305 567**

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark:	10 800 000	10 800 000
Summa taxeringsvärde	**22 000 000**	**22 000 000**

Not 5 Räntekostnader m.m.

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Låneräntor	43 925	59 445
Tomträttsavgäld	127 500	96 650
Kapital- och bankkostnader	4 024	6 784
Summa	**175 449**	**162 879**

Not 6 Fastighetsavgift

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Fastighetsavgift	20 426	20 006
Summa	**20 426**	**20 006**

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Kundfordringar	8 561	9 316
Skattekonto	745	745
Skattefordran	586	1 006
Förskottsbetalda kostnader	50 457	76 842
Summa	**60 349**	**87 909**

Not 8 Kassa, plusgiro och bank

	2021-12-31	*2020-12-31*
Bank	409 658	281 299
Bank	150 870	150 870
Summa	**560 528**	**432 169**

Not 9 Kortfristiga skulder

	2021-12-31	*2020-12-31*
Lån Nordea förfaller 2020-12-30		1 504 456
Lån Nordea förfaller 2021-03-28		1 935 000
Lån Nordea förfaller 2021-11-10		750 000
Lån Nordea förfaller 2022-10-24	4 162 792	
Leverantörsskulder	98 254	24 168
Skatteskuld	1 751	1 751
Upplupna räntekostnader	5 276	2 320
Upplupna kostnader	58 826	47 665
Förskottsbetalda avgifter	55 373	55 373
Förskottsbetalda hyror	12 147	12 147
Diverse kortfristiga skulder	101	
Kommande balkonger		-2 500
Summa	**4 394 520**	**4 330 380**

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	4 905 000	4 905 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2022

Nina Zaregon
Ordförande

Love Ekström

Magnus Eriksson

Marie Persson

Ariana Tanha

Min revisionsberättelse har avgivits den 2022

Per Lundström
Öhman & Partners Ekonomi och Juridik AB