

Årsredovisning 2022

Brf Rattmuffen

769616-1947



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RATTMUFFEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-07.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ratten 1, Ratten 3 och Ratten 13, vilka förvärvades 2009-12-15. Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus, innehållande 60 bostadsrätter, 4 hyresrätter och 12 lokaler, på adresserna Gröndalsvägen 37, 33 och 39 i Stockholm. Fastigheterna byggdes 1913 och har värdeår 1990, 1992 och 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 507 kvm, varav 2 983 kvm utgör lägenhetsyta och 524 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

21 st	1 rum och kök
36 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök

Föreningen har 10 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheterna är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-05-24 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elisabet Stern	ordförande
Daniel Marr	ledamot
Helena Holmberg	ledamot
Karl Noremo	ledamot
Lovisa Tesser	ledamot
Niklas Heller	ledamot
Marcus Jidell	suppleant
Daniel Öman	suppleant
Johanna Becker	suppleant
Ylva Kjellberg	suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Kerstin Ålander, Clara Holmström och Ismini Ohm-Zalitis.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige AB, valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll/investeringar

2021	Kakelugn tätad samt radiatorer utbyta i hyresrätt.
2021	Reparation av yttertak i 39 samt målning av yttertak i 37 och 39.
2020	Statusbesiktning fasader.
2020	Nytt smidesstaket mot gården.
2020	Renovering hiss 37 och 39.
2019	Installation säkerhetsdörrar.
2019	Installation fiber.
2019	Renovering trapphus.
2019	Ombyggnad lokal till borätt.
2018	Stambyte.
2018	Omläggning tak.
2018	Ny borätt i 39:an.
2018	Installation radonsug.
2017	Stambyte.
2015	Slipning/lackning portar samt skyltfönster Blomsterhandel.
2015	Renovering hiss i 33:an.
2014	Byte av radiatorventiler.

Planerade underhåll/investeringar

2023	Nya entrédörrar baksida och framsida.
2023	Ny ytterbelysning baksidan.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan för fastigheterna upprättades år 2021, vilken sträcker sig fram till år 2032. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Habitek Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen. Den har under år 2022 minskat i jämförelse med år 2021.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 10% samt en höjning av bredbandsavgiften med 25 kr/månad.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Investeringar/åtgärder

Investeringar/åtgärder i fastigheten som genomförts under räkenskapsåret:

Installation rökgasfläktar på rökgångar mot bakgård	144 Kkr
Anläggning av trädgård på bakgården, Gröndalsvägen 39	170 Kkr
Fasadreparation	138 Kkr
Byte av elcentral, Gröndalsvägen 37	30 Kkr
Reparation av trasigt avlopp, Gröndalsvägen 39	77 Kkr
Stamspolning generell	60 Kkr
Asfaltering 5m2	18 Kkr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 91 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 087 431	2 992 612	2 972 557	2 889 707	2 770 996
Resultat efter fin. poster	-827 682	-776 450	-373 321	-368 653	-676 155
Soliditet, %	79	78	73	72	80
Yttre fond	1 626 823	1 403 932	1 271 256	1 048 365	878 763
Taxeringsvärde	114 659 000	74 297 000	74 297 000	74 297 000	56 534 000
Bostadsyta, kvm	2 983	2 983	2 983	2 983	2 930
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	734	700	710	703	698
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 927	6 162	7 706	8 444	8 835
Genomsnittlig skuldränta, %	1,36	1,29	1,31	1,41	1,03
Belåningsgrad, %	21,34	21,83	26,96	30,00	32,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	61 364 653	-	-	61 364 653
Upplåtelseavgifter	17 666 346	-	-	17 666 346
Fond, yttre underhåll	1 403 932	-	222 891	1 626 823
Balanserat resultat	-10 097 582	-776 450	-222 891	-11 096 923
Årets resultat	-776 450	776 450	-827 682	-827 682
Eget kapital	69 560 899	0	-827 682	68 733 217

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 096 923
Årets resultat	-827 682
Totalt	<u>-11 924 605</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	343 977
Att från yttre fond i anspråk ta	-322 461
Balanseras i ny räkning	-11 946 121
	<u><u>-11 924 605</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 087 431	2 992 612
Rörelseintäkter		40 911	47 647
Summa rörelseintäkter		3 128 342	3 040 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 066 170	-1 804 108
Övriga externa kostnader	7	-177 553	-232 450
Personalkostnader	8	-120 580	-118 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 367 926	-1 405 440
Summa rörelsekostnader		-3 732 228	-3 560 059
RÖRELSERESULTAT		-603 887	-519 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 121	9 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-244 916	-265 995
Summa finansiella poster		-223 795	-256 650
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-827 682	-776 450
ÅRETS RESULTAT		-827 682	-776 450

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	82 860 949	84 214 691
Markanläggningar	11	165 363	0
Pågående projekt	12	73 728	73 728
Inventarier och installationer	13	159 635	25 433
Summa materiella anläggningstillgångar		83 259 675	84 313 852
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 259 675	84 313 852
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 817	31 586
Övriga fordringar	14	85 395	82 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	145 461	126 501
Summa kortfristiga fordringar		246 673	240 449
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 902 747	4 248 835
Summa kassa och bank		3 902 747	4 248 835
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 149 420	4 489 284
SUMMA TILLGÅNGAR		87 409 096	88 803 136

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 030 999	79 030 999
Fond för yttre underhåll		1 626 823	1 403 932
Summa bundet eget kapital		80 657 822	80 434 931
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 096 923	-10 097 582
Årets resultat		-827 682	-776 450
Summa fritt eget kapital		-11 924 605	-10 874 032
SUMMA EGET KAPITAL		68 733 217	69 560 899
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 427 529	13 153 471
Övriga långfristiga skulder		150 599	114 599
Summa långfristiga skulder		7 578 128	13 268 070
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 253 471	5 227 529
Leverantörsskulder		208 329	170 691
Skatteskulder		14 349	8 440
Övriga kortfristiga skulder		22 975	24 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	598 627	543 399
Summa kortfristiga skulder		11 097 751	5 974 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 409 096	88 803 136

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	4 248 835	3 765 813
Resultat efter finansiella poster	-827 682	-776 450
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 367 926	1 405 439
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	540 244	628 989
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 224	-18 975
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 641	112 042
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	631 662	722 057
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-313 749	-373 035
Kassaflöde från investeringar	-313 749	-373 035
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	4 740 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-664 000	-4 606 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-664 000	134 000
Årets kassaflöde	-346 087	483 022
Likvida medel vid årets slut	3 902 747	4 248 835

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rattmuffen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,03-8,64 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Installationer	5-10 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Andrahandsuthyrning	16 372	28 081
Balkong	28 920	27 729
Försäkringsersättning	0	47 656
Hysesintäkter, bostäder	234 278	252 501
Hysesintäkter, förråd	19 152	19 152
Hysesintäkter, lokaler	605 158	575 844
Pant- och överlåtelseavgifter	18 099	23 308
Rabatter bostäder	-4 567	-4 567
Rabatter övriga	0	-1 488
TV/Bredband	76 021	68 493
Värme, el och vatten	19 824	19 824
Årsavgifter, bostäder	2 066 859	1 971 721
Övriga intäkter	48 226	12 005
Summa	3 128 342	3 040 259

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	72 065	22 274
Entrémattor	9 726	9 312
Fastighetsskötsel	52 930	55 160
Intern förvaltning	78 156	84 420
Larm och bevakning	14 902	14 749
Städning	69 563	73 655
Vinterunderhåll	19 389	37 301
Yttre skötsel	1 838	572
Övrigt	3 657	16 158
Summa	322 226	313 601

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Försäkringsskador	38 183	55 475
Reparationer	222 949	338 354
Underhåll	322 461	0
Summa	583 594	393 829

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	192 426	119 330
Sophämtning	44 579	42 046
Uppvärmning	502 547	514 913
Vatten	113 991	104 458
Summa	853 543	780 747

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	51 196	43 526
Fastighetsskatt/-avgift	141 806	135 775
Självrisker	0	23 800
TV/bredband	113 805	112 830
Summa	306 807	315 931

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	105 220	103 158
Förbrukningsinventarier/-material	18 463	11 840
IT-tjänster	6 075	5 377
Konsultkostnader	0	5 495
Revisionsarvoden	24 392	23 149
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	5 607	5 179
Övriga externa kostnader	17 796	16 030
Övriga försäljningskostnader	0	62 222
Summa	177 553	232 450

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	24 381	22 861
Styrelsearvoden	96 199	95 200
Summa	120 580	118 061

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	244 916	265 900
Övriga räntekostnader	0	95
Summa	244 916	265 995

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	98 569 478	98 206 182
Årets inköp	0	363 296
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>98 569 478</u>	<u>98 569 478</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 354 787	-12 952 084
Årets avskrivning	-1 353 742	-1 402 703
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-15 708 529</u>	<u>-14 354 787</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>82 860 949</u></u>	<u><u>84 214 691</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	22 532 924	22 532 924
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 391 000	38 545 000
Taxeringsvärde mark	62 268 000	35 752 000
Summa	114 659 000	74 297 000

Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	169 605	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>169 605</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-4 242	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 242</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>165 363</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 12, Pågående projekt	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	73 728	63 989
Årets inköp	0	9 739
Omklassificeringar	0	0
Utgående redovisat värde	<u>73 728</u>	<u>73 728</u>

Not 13, Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	54 616	54 616
Årets inköp	144 144	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>198 760</u>	<u>54 616</u>

Ingående ackumulerad avskrivning	-29 183	-26 447
Årets avskrivningar	-9 942	-2 736
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-39 125</u>	<u>-29 183</u>

Utgående restvärde enligt plan	<u><u>159 635</u></u>	<u><u>25 433</u></u>
---------------------------------------	-----------------------	----------------------

Not 14, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	85 335	82 242
Övriga fordringar	60	120
Summa	85 395	82 362

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	27 658	26 081
Fastighetsskötsel	4 907	0
Försäkringspremier	63 388	54 078
TV/Bredband	25 036	24 101
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 472	22 241
Summa	145 461	126 501

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2025-12-28	4,18 %	2 377 539	2 377 539
SEB	2024-12-28	4,22 %	2 499 990	2 499 990
SEB	2023-12-28	1,51 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2023-12-28	1,51 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2023-03-28	1,22 %	1 553 471	1 553 471
SEB	2024-01-28	1,57 %	3 250 000	3 950 000
Summa			17 681 000	18 381 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 253 471</i>	<i>5 227 529</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
El	51 173	23 097
Förutbetalda avgifter/hyror	263 174	247 961
Renhållning	5 337	0
Sociala avgifter	30 980	30 038
Styrelsearvoden	98 600	95 601
Uppvärmning	76 156	78 252
Utgiftsräntor	8 252	6 219
Vatten	30 625	26 298
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 330	13 933
Summa	598 627	543 399

Not 18, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 587 000	26 587 000
Summa	26 587 000	26 587 000

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Årsavgifterna höjs med 10% från och med februari 2023.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Elisabet Stern
Ordförande

Daniel Marr
Ledamot

Helena Holmberg
Ledamot

Karl Noremo
Ledamot

Lovisa Tesser
Ledamot

Niklas Heller
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB
Joakim Mattsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rattmuffen, org.nr. 769616-1947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rattmuffen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rattmuffen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

This documents contains 22 pages before this page

Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende