Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Rattmuffen

Org.nr 769616-1947

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Postadress: Brf Rattmuffen Gröndalsvägen 37, 117 66 STOCKHOLM
Mail: info@brfrattmuffen.se
www.brfrattmuffen.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
Telefon: 08-522 18 242 (kundsupport)
Mail: backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Ratten 1, Ratten 3 och Ratten 13 i Stockholms kommun förvärvades 2009-12-15.

Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus på adress Gröndalsvägen 37, 33 och 39. Fastigheten byggdes 1913 och har värdeår 1975 och 1977.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 488 kvm, varav 2 855 kvm utgör lägenhetsyta och 633 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
21 st 1 rum och kök
35 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 56 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

Föreningen har 15 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelse-försäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010 vilken sträcker sig 14 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Ny undercentral, fjärrvärme	2013
Kallvattenservice	2013
Balkonger till hyresgäster	2013
Byte av radiatorventiler	2014

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen genom avtal tecknat med MFS Fastighetsservice AB.

Ekonomisk förvaltning har föreningen genom avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-11-09.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 72 medlemmar. Nytillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 76. Under året har 9 överlåtelser skett. Föreningen har vid årets slut 6 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-04-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Torner	ledamot/ordf
Bodil Moberg	ledamot/sekr
Niclas Andersson	ledamot/kassör har
avgått och ersätts 16-01-11 av	
Jonas Lindström	
Emma Nilsson	ledamot/vice ordf
Therese Andersson	ledamot har avgått
och ersätts 16-01-11 av	
Lina Bergman	

Marcus Jidell	ledamot
Andrea Andersson	suppleant
Alf Bruhn	suppleant
Björn Hjukström	suppleant
Ismini Wikström	suppleant

Till ***revisor*** har BoRevision valts.

Valberedningen består av Alf Bruhn, Björn Hjukström och Eva Heibel, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 16 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har höjts med 10 % fr.o.m. 15-04-01 och i samband med budgetarbetet inför år 2016 beslutade föreningen om ytterligare en avgiftshöjning med 10 % fr.o.m. 1 april 2016.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Hissen i 33:an har genomgått en omfattande renovering och modernisering. En OVK, d.v.s en obligatorisk ventilationskontroll har utförts i fastigheten. Styrelsen har genomfört en upphandling för projektledningen av det kommande stambytet.

Genomförd åtgärd	*Kostnad/Kkr*
Renovering hiss	350
Slipning/lackning portar samt skyltfönster Blomsterhandel	40

Händelser efter räkenskapsåret

Stammarna är från 70-talet och behöver bytas inom de närmaste åren (2016-2017).

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 11 000 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad/Kkr.*
Stambyte	2016-2017	11 000

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Kkr	2 571	2 446	2 281	2 198	2 137
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-310	-366	-490	-271	-559
Soliditet, %	81	81	81	76	77
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	658	589	589	536	487
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 266	5 266	5 266	6 395	6 535
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 893	21 893	21 893	21 905	21 888
Genomsnittlig skuldränta, % *	2	2	3	3	3
Fastighetens belåningsgrad, % *	19	19	19	24	24

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.
Uppgifter är tagna per bokslutsdagen.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 585 230
Årets resultat	-309 732
	-2 894 962
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	144 717
I ny räkning överföres	-3 039 679
	-2 894 962

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 571 077	2 445 968
Övriga rörelseintäkter		24 993	25 752
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 596 070	2 471 720
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 720 679	-1 555 862
Övriga externa kostnader	4	-178 142	-278 815
Personalkostnader	3	-117 032	-116 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-622 044	-612 570
Summa rörelsens kostnader		-2 637 897	-2 564 079
Rörelseresultat		-41 827	-92 359
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 485	40 322
Räntekostnader		-274 390	-313 805
Summa finansiella poster		-267 905	-273 483
Resultat efter finansiella poster		-309 732	-365 842
Årets resultat		**-309 732**	**-365 842**

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	69 690 488	70 309 801
Inventarier, verktyg och installationer	6	41 824	44 555
Summa materiella anläggningstillgångar		69 732 312	70 354 356
Summa anläggningstillgångar		69 732 312	70 354 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-2 722	53 409
Övriga fordringar		3 463	453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	77 445	103 604
Summa kortfristiga fordringar		78 186	157 466
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	3 078 594	3 072 120
Summa kortfristiga placeringar		3 078 594	3 072 120
Kassa och bank		1 707 418	1 278 282
Summa omsättningstillgångar		4 864 198	4 507 868
SUMMA TILLGÅNGAR		**74 596 510**	**74 862 224**

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 815 999	62 815 999
Yttre fond		394 842	489 261
Summa bundet eget kapital		63 210 841	63 305 260
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-2 585 230	-2 313 807
Årets resultat		-309 732	-365 842
Summa ansamlad förlust		-2 894 962	-2 679 649
Summa eget kapital		60 315 879	60 625 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 587 010	13 587 010
Övriga skulder		135 500	135 500
Summa långfristiga skulder		13 722 510	13 722 510
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		57 914	3 425
Aktuell skatteskuld		9 303	12 237
Övriga skulder		21 088	16 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	469 816	481 929
Summa kortfristiga skulder		558 121	514 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**74 596 510**	**74 862 224**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		25 000 000	25 000 000
		25 000 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämtört med föregående år.

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar	20-40 år	2,5-5 %
Installationer	20 år	5 %
Inventarier	20 år	5%

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Varulager m.m.
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter	1 598 169	1 520 040
	Hyresintäkter bostäder	318 680	310 085
	Hyresintäkter lokaler	646 362	610 569
	Överlåtelseavgift	7 785	5 550
	Pantsättningsavgift	7 114	3 553
	Rabatt bortval lägenhetsunderhåll	-7 023	-5 945
	Övriga intäkter	-10	2 116
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 571 077	2 445 968

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel inkl städ	154 544	92 164
	Snöröjning	12 542	10 146
	Hissbesiktning	0	3 714
	El	77 080	84 165
	Fjärrvärme	475 641	510 228
	Vatten	60 198	51 765
	Sophämtning	59 665	56 358
	Kabel-TV	15 891	11 202
	Reparationer och underhåll	522 388	379 849
	Fastighetsskatt	115 456	113 844
	Försäkring	66 530	61 995
	Övriga tjänster	160 744	180 432
	Summa driftkostnader	1 720 679	1 555 862

Not 3	Personal	2015	2014
	Löner och ersättningar	89 100	88 900
	Sociala kostnader	27 932	27 932
	Summa löner och sociala avgifter	117 032	116 832

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	103 456	99 108
	Revisionsarvode	16 425	16 879
	IT-tjänster	5 668	6 682
	Konsultarvoden	5 792	15 476
	Mäklararvoden inkl kostnad för städ	0	86 975
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	46 801	53 695
	Summa övriga externa kostnader	178 142	278 815

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	72 593 422	72 307 662
	Inköp	0	285 760
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 593 422	72 593 422
	Ingående avskrivningar	-2 283 621	-1 673 782
	Årets avskrivningar	-619 313	-609 839
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 902 933	-2 283 621
	Utgående redovisat värde	69 690 488	70 309 801
	Redovisat värde byggnader	41 430 632	41 865 777
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	5 726 932	5 911 100
	Redovisat värde mark	22 532 924	22 532 924
	Summa redovisat värde	69 690 488	70 309 801
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	48 239 000	48 239 000
	varav byggnader:	26 892 000	26 892 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	54 616	54 616
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 616	54 616
	Ingående avskrivningar	-10 061	-7 330
	Årets avskrivning	-2 731	-2 731
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 792	-10 061
	Utgående redovisat värde	41 824	44 555

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald försäkring	64 486	60 563
	AB Stokab	7 086	7 000
	Com hem	4 330	3 972
	Övriga förutbetalda kostnader	1 543	32 069
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkt	77 445	103 604

Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2015-12-31	2014-12-31
	Kategori		
	Placeringskonto	3 078 594	3 072 120
	Summa övriga kortfristiga placeringar	3 078 594	3 072 120

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 482 915	6 333 084	489 261	-2 313 807	-365 842
Avsättning till yttre fond			144 717	-144 717	
Ianspråkt av yttre fond			-239 136	239 136	
Resultatdisp enl stämma				-365 842	365 842
Årets förlust					-309 732
Belopp vid årets utgång	**56 482 915**	**6 333 084**	**394 842**	**-2 585 230**	**-309 732**

Not 10	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	SEB	13 587 010	13 587 010
	Summa långfristiga skulder	13 587 010	13 587 010

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2017-03-28	0,78		2 253 471
SEB	2017-03-28	0,94		4 000 000
SEB	2017-12-28	2,56		3 833 539
SEB	2020-03-28	1,61		3 500 000
Summa			**0**	**13 587 010**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupen räntekostnad	5 910	6 558
	Förutbetalda hyror/avgifter	244 350	165 473
	Uppl el	11 628	15 407
	Uppl fjärrvärme	65 030	71 691
	Övriga upplupna kostnader	142 898	222 800
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	469 816	481 929

Stockholm 2016- 04 - 30

Marcus Jidell

Martin Thornér

Bodil Moberg

Jonas Lindström

Emma Nilsson

Lina Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2016.

BoRevision AB

Joakim Mattsson

Bilaga

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-41 827	-92 358
Avskrivningar	622 043	612 570
Erhållen ränta mm	6 485	40 322
Erlagd ränta	-274 390	-313 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	312 311	246 729
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	56 131	-30 738
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	23 149	-22 620
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	54 489	-123 207
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-10 470	29 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	435 610	99 505
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-285 760
Pågående arbete	0	285 760
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Mottagna depositioner	0	135 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	135 500
Förändring av likvida medel	435 610	235 005
Likvida medel vid årets början	4 350 402	4 115 398
Likvida medel vid årets slut	**4 786 012**	**4 350 402**

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7

BoRevision

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rattmuffen för räkenskapsår 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rattmuffen för räkenskapsår 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 12 maj 2016

.....

Joakim Mattsson

BoRevision AB
revisor