

Årsredovisning 2021

BRF RATTMUFFEN

769616-1947



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RATTMUFFEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 12 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, 2021-05-31 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elisabet Stern	ordförande
Daniel Marr	ledamot
Helena Holmberg	ledamot
Karl Noremo	ledamot
Lovisa Tesser	ledamot
Peter Wählin	ledamot
Melissa Haahr	suppleant
Niklas Heller	suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Eva Heijbel, Kerstin Ålander och Bodil Moberg.

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 2021-05-31. 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

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

2022	Innerväggar källare renoveras
2022	OVK besiktning
2022	Ny utebelysning baksida
2022	Fasader punktrenovering
2022	Nya entrédörrar gårdar och gata
2022	Anläggning trädgård på bakgård 39.

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

Nuvarande underhållsplan sträcker sig fram till år 2031. 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 2021 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Resultatet för år 2021 är sämre i jämförelse med år 2020. Förändringen beror främst på lägre intäkter i samband med högre driftskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen. Den har under år 2021 ökat i jämförelse med år 2020.

Föreningen har under året upplåtit och sålt en hyresrätt som bostadsrätt. Likviden har använts till att amortera på föreningens lån.

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

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade avgifter.

Investeringar/åtgärder

Investeringar/åtgärder i fastigheten som genomförts under räkenskapsåret:

Kakelugn tätad samt radiatorer utbytta i hyresrätt.	99 Kkr
Reparation av yttertak i 39 samt målning av yttertak i 37 och 39	363 Kkr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 992 612	2 972 557	2 889 707	2 770 996	2 711 897
Resultat efter fin. poster	-776 450	-373 321	-368 653	-676 155	-5 018 047
Soliditet, %	78	73	72	80	67
Yttre fond	1 403 932	1 271 256	1 048 365	878 763	709 161
Taxeringsvärde	74 297 000	74 297 000	74 297 000	56 534 000	56 534 000
Bostadsyta, kvm	2 983	2 983	2 983	2 930	2 855
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	710	703	698	713
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 162	7 706	8 444	8 835	9 312
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,31	1,41	1,03	1,12
Belåningsgrad, %	21,83	26,96	30,00	32,00	42,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	60 338 162	-	1 026 491	61 364 653
Upplåtelseavgifter	13 952 837	-	3 713 509	17 666 346
Fond, yttre underhåll	1 271 256	-	132 676	1 403 932
Balanserat resultat	-9 591 585	-373 321	-132 676	-10 097 582
Årets resultat	-373 321	373 321	-776 450	-776 450
Eget kapital	65 597 349	0	3 963 550	69 560 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 097 582
Årets resultat	-776 450
Totalt	<u>-10 874 032</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	222 891
Balanseras i ny räkning	-11 096 923
	<u><u>-10 874 032</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 992 612	2 969 185
Rörelseintäkter		47 647	242 536
Summa rörelseintäkter		3 040 259	3 211 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 804 108	-1 575 110
Övriga externa kostnader	7	-232 450	-196 460
Personalkostnader	8	-118 061	-119 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 405 440	-1 393 572
Summa rörelsekostnader		-3 560 059	-3 284 280
RÖRELSERESULTAT		-519 800	-72 559
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 345	15 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-265 995	-315 827
Summa finansiella poster		-256 650	-300 762
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-776 450	-373 321
ÅRETS RESULTAT		-776 450	-373 321

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	84 214 691	85 254 098
Pågående projekt	11	73 728	63 989
Inventarier och installationer	12	25 433	28 169
Summa materiella anläggningstillgångar		84 313 852	85 346 256
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 84 313 852	 85 346 256
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		31 586	35 115
Övriga fordringar	13	82 362	77 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	126 501	109 043
Summa kortfristiga fordringar		240 449	221 474
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 248 835	3 765 813
Summa kassa och bank		4 248 835	3 765 813
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 4 489 284	 3 987 287
 SUMMA TILLGÅNGAR		 88 803 136	 89 333 544

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 030 999	74 290 999
Fond för yttre underhåll		1 403 932	1 271 256
Summa bundet eget kapital		80 434 931	75 562 255
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 097 582	-9 591 585
Årets resultat		-776 450	-373 321
Summa fritt eget kapital		-10 874 032	-9 964 906
SUMMA EGET KAPITAL		69 560 899	65 597 349
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 153 471	16 003 461
Övriga långfristiga skulder		114 599	114 599
Summa långfristiga skulder		13 268 070	16 118 060
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 227 529	6 983 539
Leverantörsskulder		170 691	69 393
Skatteskulder		8 440	5 091
Övriga kortfristiga skulder		24 108	18 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	543 399	541 401
Summa kortfristiga skulder		5 974 167	7 618 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 803 136	89 333 544

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	3 765 813	6 168 823
Resultat efter finansiella poster	-776 450	-373 321
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 405 439	1 393 572
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	628 989	1 020 251
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 975	-11 655
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	112 042	-57 438
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	722 057	951 158
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-373 035	-1 154 167
Kassaflöde från investeringar	-373 035	-1 154 167
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	4 740 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-4 606 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	134 000	-2 200 000
Årets kassaflöde	483 022	-2 403 009
Likvida medel vid årets slut	4 248 835	3 765 814

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rattmuffen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 %

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

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen. Avgiften är baserad på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet, som för år 2021 uppgår till 1 459 kr. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Andrahandsuthyrning	28 081	26 920
Balkong	27 729	27 433
Erhållna statliga bidrag	0	13 635
Försäkringsersättning	47 656	127 176
Hysesintäkter, bostäder	252 501	298 442
Hysesintäkter, förråd	19 152	3 471
Hysesintäkter, lokaler	575 844	581 086
Pant- och överlåtelseavgifter	23 308	8 397
Rabatter bostäder	-4 567	-5 557
Rabatter lokaler	0	-27 211
Rabatter övriga	-1 488	0
TV/Bredband	68 493	68 292
Värme, el och vatten	19 824	19 776
Årsavgifter, bostäder	1 971 721	1 962 108
Övriga intäkter	12 005	107 753
Summa	3 040 259	3 211 722

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	22 274	10 808
Entrémattor	9 312	9 379
Fastighetsskötsel	55 160	51 337
Intern förvaltning	84 420	0
Larm och bevakning	14 749	14 585
Städning	73 655	65 247
Vinterunderhåll	37 301	21 616
Yttre skötsel	572	2 735
Övrigt	16 158	0
Summa	313 601	175 707

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Försäkringsskador	55 475	14 528
Reparationer	338 354	252 712
Underhåll	0	90 215
Summa	393 829	357 455

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	119 330	82 335
Sophämtning	42 046	41 291
Uppvärmning	514 913	465 338
Vatten	104 458	97 704
Summa	780 747	686 668

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	43 526	41 187
Fastighetsskatt/-avgift	135 775	130 997
Självrisker	23 800	69 700
TV/Bredband	112 830	113 395
Summa	315 931	355 279

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	103 158	102 181
Förbrukningsinventarier/-material	11 840	16 061
IT-tjänster	5 377	4 627
Konsultkostnader	5 495	29 085
Revisionsarvoden	23 149	23 001
Övriga externa kostnader	21 209	21 506
Övriga försäljningskostnader	62 222	0
Summa	232 450	196 460

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	22 861	24 538
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Summa	118 061	119 138

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	265 900	314 866
Övriga räntekostnader	95	961
Summa	265 995	315 827

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	98 206 182	95 223 404
Årets inköp	363 296	1 090 178
Omklassificeringar	0	1 892 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>98 569 478</u>	<u>98 206 182</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 952 084	-11 561 243
Årets avskrivning	-1 402 703	-1 390 841
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-14 354 787</u>	<u>-12 952 084</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>84 214 691</u>	<u>85 254 098</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	22 532 924	22 532 924
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 545 000	38 545 000
Taxeringsvärde mark	35 752 000	35 752 000
Summa	74 297 000	74 297 000

Not 11, Pågående projekt	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 989	1 892 600
Årets Inköp	9 739	1 154 167
Omklassificeringar	0	-2 982 778
Utgående redovisat värde	<u>73 728</u>	<u>63 989</u>

Not 12, Inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	54 616	54 616
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>54 616</u>	<u>54 616</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-26 447	-23 716
Avskrivningar	-2 736	-2 731
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-29 183</u>	<u>-26 447</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>25 433</u></u>	<u><u>28 169</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	82 242	77 316
Övriga fordringar	120	0
Summa	82 362	77 316

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	26 081	25 605
Försäkringspremier	54 078	38 611
TV/Bredband	24 101	23 807
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 241	21 020
Summa	126 501	109 043

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2022-12-28	0,50 %	2 377 539	3 833 539
SEB	2022-12-28	0,68 %	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 %	3 950 000	4 300 000
SEB	-	-	0	2 800 000
Summa			18 381 000	22 987 000
<i>Varav kortfristig del</i>			5 227 529	6 983 539
<i>Låneskuld om 5 år efter balansdagen beräknas uppgå till</i>			16 631 000	19 487 000

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 2022 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
El	23 097	18 594
Förutbetalda avgifter/hyror	247 961	257 486
Sociala avgifter	30 038	29 723
Styrelsearvoden	95 601	94 600
Uppvärmning	78 252	60 618
Utgiftsräntor	6 219	7 798
Vatten	26 298	24 377
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 933	26 205
Summa	543 399	541 401

Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	26 587 000	26 587 000
Summa	26 587 000	26 587 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Efter ett beslut av styrelsen så höjs årsavgifterna med 5% från och med 1 maj 2022.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Elisabet Stern
Ordförande

Daniel Marr
Ledamot

Helena Holmberg
Ledamot

Karl Noremo
Ledamot

Lovisa Tesser
Ledamot

Peter Wählin
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 2021.

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 2021 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.

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 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, förfalskning, 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 2021 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 den / 2022

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

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
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende