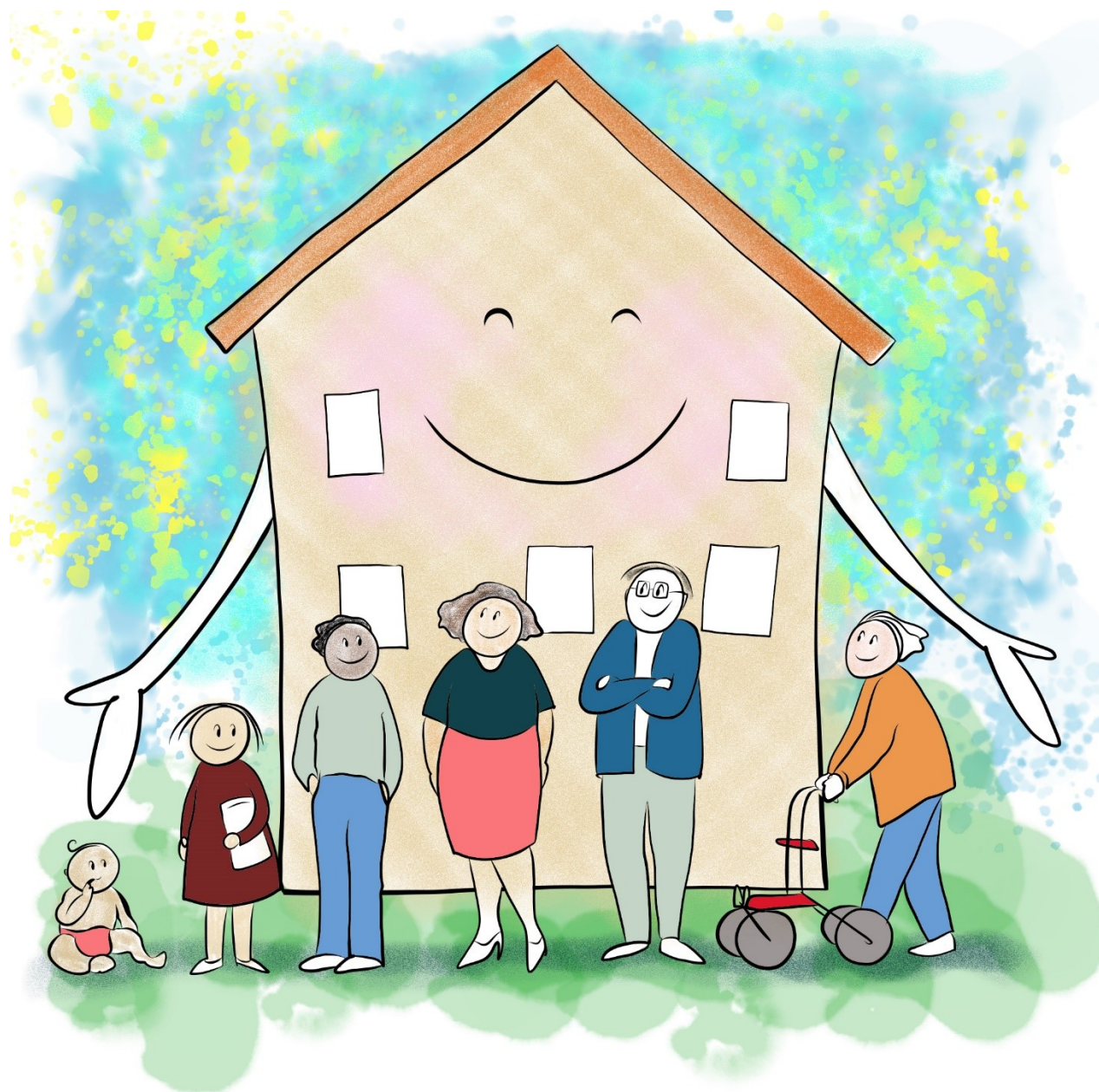


# Årsredovisning 2022

BRF Gyllene Ratten



BRF Gyllene Ratten  
Org.nr 769625-1466

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
<b>Ekonomi</b>	<b>4</b>
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	9

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Gyllene Ratten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Vi följer en underhållsplan. Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering av lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Det var villkorsändring av ett av bostadsrättsföreningens lån under 2022, och i samband med det gjorde föreningen en stor avbetalning på fem miljoner kronor.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Belysning i trapphus har bytts till LED för att spara energi.
- Det har beslutats att radonmätning skall göras.
- En kasun vid Alva Myrdals Gata har byggts om för att kunna ta emot matavfall.
- Innergården har inhägnats i samarbete med BRF Fruängsporten.
- Nya stadgar antogs efter extramöte och årsmöte.
- Nytt markskötsel- och snöröjningsavtal har tecknats med ML Markservice.
- Nytt 5-årigt bredbandsavtal har tecknats med Ownit. (Byte sker i september 2023).
- Stamspolning genomfördes under hösten i alla lägenheter.

### Styrelsen

Stefan Hanqvist	Ordförande
Lasarus Triantafillidis	Vice Ordf.
Rita Töresson	Kassör
Sana Sewring	Ledamot
Emeli Dahlskog	Ledamot
Lars Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Gunnar Björkander  
Oscar Sang

### Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie, Extern	Grant Thornton
Örjan Karlsson	Suppleant, Extern	Grant Thornton

### Stämmor

Extra stämma hölls 2022-05-08.  
Årsstämma hölls 2022-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gyllene Ratten 2	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2035.

Fullvärdesförsäkring finnes via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarnas ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 310 m<sup>2</sup>, varav 6 310 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 047	5 079	5 452	5 014	5 029
Resultat efter finansiella poster	-1 572	-760	-350	-997	-1 080
Soliditet (%)	78,0	76,6	76,6	76,7	76,7

#### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	190 602 115	2 924 661	-8 180 954	-759 567	<b>184 586 255</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 611 250	-1 611 250		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-759 567	759 567	<b>0</b>
Årets resultat				-1 571 831	<b>-1 571 831</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>190 602 115</b>	<b>4 535 911</b>	<b>-10 551 771</b>	<b>-1 571 831</b>	<b>183 014 424</b>

#### **Förslag till behandling av redovisat resultat**

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-10 551 770
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 611 250
Årets resultat	-1 571 831
	<b>-10 512 351</b>
Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-10 512 351
	<b>-10 512 351</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		5 047 478	5 078 548
Övriga rörelseintäkter		11 570	1 212
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 059 048</b>	<b>5 079 760</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-3 206 604	-2 517 809
Övriga externa kostnader		-451 059	-445 201
Personalkostnader	2	-131 385	-119 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 467 357	-2 467 357
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 256 405</b>	<b>-5 549 963</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 197 357</b>	<b>-470 203</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 212	7 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 686	-296 840
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-374 474</b>	<b>-289 364</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 571 831</b>	<b>-759 567</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 571 831</b>	<b>-759 567</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 571 831</b>	<b>-759 567</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	3	227 613 683	230 081 040
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>227 613 683</b>	<b>230 081 040</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>227 613 683</b>	<b>230 081 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		3 300	0
Övriga fordringar		395 688	395 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		237 387	216 264
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>636 375</b>	<b>611 817</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		6 322 214	10 250 133
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 322 214</b>	<b>10 250 133</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 958 589</b>	<b>10 861 950</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>234 572 272</b>	<b>240 942 990</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		190 602 115	190 602 115
Fond för yttre underhåll		4 535 911	2 924 661
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>195 138 026</b>	<b>193 526 776</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-10 551 770	-8 180 954
Årets resultat		-1 571 831	-759 567
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 123 601</b>	<b>-8 940 521</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>183 014 425</b>	<b>184 586 255</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	50 023 762	43 118 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 023 762</b>	<b>43 118 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	185 508	12 276 678
Leverantörsskulder		432 255	217 338
Skatteskulder		28 834	15 745
Övriga skulder		5 223	13 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		882 265	715 793
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 534 085</b>	<b>13 238 635</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>234 572 272</b>	<b>240 942 990</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2022	2021
Styrelse och internrevisor	106 600	95 200
Sociala kostnader	24 785	24 396
	<b>131 385</b>	<b>119 596</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 735 700	246 735 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>246 735 700</b>	<b>246 735 700</b>
Ingående avskrivningar	-16 654 660	-14 187 303
Årets avskrivningar	-2 467 357	-2 467 357
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 122 017</b>	<b>-16 654 660</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>227 613 683</b>	<b>230 081 040</b>
Taxeringsvärden byggnader	157 000 000	123 000 000
Taxeringsvärden mark	69 000 000	69 000 000
	<b>226 000 000</b>	<b>192 000 000</b>

#### Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	0,58	2024-03-30	12 432 572	12 432 572
Handelsbanken	2,10	2026-03-30	6 997 438	12 121 762
Handelsbanken	0,68	2024-04-30	6 026 496	6 087 680
Handelsbanken	0,53	2024-10-30	24 752 764	24 752 764
			<b>50 209 270</b>	<b>55 394 778</b>

Kortfristig del av långfristig skuld

185 508

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

#### Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	56 185 700	56 185 700
	<b>56 185 700</b>	<b>56 185 700</b>

Stockholm 2023-

Stefan Hanqvist  
Ordförande

Emeli Dahlskog  
Ledamot

Sana Sewring  
Ledamot

Lasaros Triantafillidis  
Ledamot

Rita Töresson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor