

Årsredovisning 2022

BRF Gyllene Ratten



BRF Gyllene Ratten
Org.nr 769625-1466

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
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 m², varav 6 310 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
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

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

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
	-10 512 351
Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-10 512 351
	-10 512 351

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		5 047 478	5 078 548
Övriga rörelseintäkter		11 570	1 212
Summa rörelseintäkter		5 059 048	5 079 760
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-6 256 405	-5 549 963
Rörelseresultat		-1 197 357	-470 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 212	7 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 686	-296 840
Summa finansiella poster		-374 474	-289 364
Resultat efter finansiella poster		-1 571 831	-759 567
Resultat före skatt		-1 571 831	-759 567
Årets resultat		-1 571 831	-759 567

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

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 602 115	190 602 115
Fond för yttre underhåll		4 535 911	2 924 661
Summa bundet eget kapital		195 138 026	193 526 776
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 551 770	-8 180 954
Årets resultat		-1 571 831	-759 567
Summa fritt eget kapital		-12 123 601	-8 940 521
Summa eget kapital		183 014 425	184 586 255
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	50 023 762	43 118 100
Summa långfristiga skulder		50 023 762	43 118 100
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		1 534 085	13 238 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 572 272	240 942 990

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
	131 385	119 596

Not 3 Byggnader och mark

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

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
			50 209 270	55 394 778

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
	56 185 700	56 185 700

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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LASAROS TRIANTAFILLIDIS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19580218xxxx

IP: 213.100.xxx.xxx

2023-05-24 14:17:58 UTC



Sana Sewring (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19881021xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-05-24 15:53:07 UTC



RITA TÖRESSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19500124xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2023-05-24 16:35:50 UTC



Emeli Dahlskog (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19890401xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2023-05-24 18:08:55 UTC



Per Stefan Hanqvist (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19690620xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2023-05-26 14:20:32 UTC



CLAS NIKLASSON (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19640614xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2023-05-30 08:35:44 UTC



Penneo dokumentnyckel: 3VB7A-NE2TA-ZEJEA-O81YP-3CXA-FEE725

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>