

# Årsredovisning 2014

**BRF RACKARBACKEN**  
**769616-5278**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Förvaltningsberättelse

## Styrelsens sammansättning

Pär Fridberg (Ordförande), Jürgen Schäfer (kassör), Birgitta Lundén (sekreterare), Bertil Jakobsson (styrelsemedlem) och Max Wennbo (styrelsemedlem), Calin Crudo (suppleant), Michael Viberg (suppleant)

## Revisorer

Jan-Erik Forsberg.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2009-04-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Teknisk förvaltare sedan 2009-04-01 är ASEKA AB. Fr.o.m. 2015-03-24 ny teknisk förvaltare. Forstena Energi & Kontroll.

## Försäkring

Fastigheten är försäkrad via Brandkontoret.

## Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 3 juni och därutöver har styrelsen under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden.

## Medlemmar

Föreningen har för tillfället 36 st medlemmar. Under året har 1 st överlåtelse skett.

## Föreningsinformation

Föreningen består av 30 st bostadsrätter, 2 st hyresrätter och 3 st lokaler.

## Utförda underhåll

Löpande fastighetsskötsel utförs av ASEKA var 14:de dag och vid uppkomna behov. Trädgårdsskötsel och snöskottning har utförts under respektive säsong.

Fibernät installerat av Stockholms stadsnät. Ny elcentral i bageriet. Nya portar i entré, konditori och sushirestaurang. Kontroller av fjärrvärmecentral och reparation, bl.a. byte av expansionskärl. Byte av container för sopsugen. Delad kostnad med övriga anslutna föreningar. Kontroll av fläktsystem.

## Planerade underhåll

Underhållsplan har upprättats under 2014, likaså ekonomisk plan.

## Ekonomi

Inga hyreshöjningar genomfördes under året.

## Arvode

Styrelsens sammanlagda arvode under året var 32 000kr.

### Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fjärrvärmen behöver ytterligare justeringar och kontroller. Bl.a. är varmvattnet inte tillräckligt varmt och det måste åtgärdas. Likaså innertemperaturen, fr.a. i de högre våningsplanen som inte får tillräckligt hög värme. Målning av yttertak.

### Bostadsrättsföreningen Rackarbacken

Fastigheten är byggt 1949 och den består av sju våningar med fyra lägenheter på varje plan. I gatuplan finns två lokaler som hyres ut till bageri och sushi. I fastighetens källare finns en stor och modern tvättstuga och ett cykelrum. Medlemmarna har tillgång till förråd som är belägna på vinden och i källaren. Fastigheten renoverades 2002 då stammar byttes, ny el och bullerförstärkta fönster installerades. Dessutom byggdes balkong till varje lägenhet. Fastigheten ligger centralt belägen på Södermalm med närhet till alla dess kommunikationer. Fastigheten är belägen vid natursköna Årstaviken och dess grönområden där också möjlighet till bad finns. Bostadsrättsföreningen bildades i mars 2009.

### Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 426 523	1 427 867	1 421 846	1 379 390
Årsresultat	-317 607	-24 236	122 139	-14 724
Soliditet, %	86	86	85	86
Yttre fond	693 195	543 963	403 140	262 317
Taxeringsvärde	49 744 000	49 744 000	46 941 000	46 941 000
Bostadsyta	1 610	1 610	1 610	1 610
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	487	487	487	478
Lån per kvm bostadsyta	4 586	4 618	4 769	4 778
Genomsnittlig skuldränta, %	2,28	2,88	3,64	3,87
Belåningsgrad, %	13,52	13,56	13,95	13,93

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

**Förslag till disposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-861 264
Årets resultat	<u>-317 607</u>
Totalt	<b>-1 178 871</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning

149 232
<u>-1 328 103</u>
<b>-1 178 871</b>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

## Resultaträkning

	Not	2014	2013
<b>Rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		1 426	1 427
Övriga intäkter		0	1
<b><i>Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.</i></b>		<b>1 427</b>	<b>1 428</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-6	-1 236	-933
Övriga kostnader	7	-90	-81
Löner och arvoden	8	-45	-18
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-203	-203
<b><i>Summa rörelsekostnader</i></b>		<b>-1 574</b>	<b>-1 235</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-148</b>	<b>193</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-170	-218
<b><i>Summa finansiella poster</i></b>		<b>-170</b>	<b>-217</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-318</b>	<b>-24</b>
<b>Årets förlust</b>		<b>-318</b>	<b>-24</b>

## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	54 622	54 826
Pågående projekt		228	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 851</b>	<b>54 826</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 851</b>	<b>54 826</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		44	0
Övriga kortfristiga fordringar		16	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40	34
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101</b>	<b>34</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		526	951
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>526</b>	<b>951</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>627</b>	<b>985</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 478</b>	<b>55 811</b>

## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		45 980	45 980
Upplåtelsekapital		2 079	2 079
Fond för yttre underhåll		693	544
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 752</b>	<b>48 603</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-861	-688
Årets förlust		-318	-24
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 179</b>	<b>-712</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 573</b>	<b>47 891</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	7 384	7 435
Övriga långfristiga skulder		-48	-45
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 336</b>	<b>7 390</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		48	45
Leverantörsskulder		101	128
Skatteskulder		203	190
Övriga kortfristiga skulder		15	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	202	167
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>569</b>	<b>530</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 478</b>	<b>55 811</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Totalt uttagna pantbrev		17 008	17 008
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>17 008</b>	<b>17 008</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rackarbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

### 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

### Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.



<b>Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsskatt momsplikt	29	29
Hysesint lokaler momspl	483	483
Hysesintäkter, bostäder	161	161
Index momspliktigt	20	20
Årsavg. bostäder	734	734
Övriga intäkter	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 427</b>	<b>1 428</b>

<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Besiktning och service	7	18
Städning och fastighetsskötsel	130	76
Trädgårdsarbete	42	21
Övrigt	1	0
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>116</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Reparationer	455	184
<b>Summa</b>	<b>455</b>	<b>184</b>

<b>Not 4, Planerade underhåll</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Byte av elcentral bageri.	20	0
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsel	46	41
Sophämtning	36	27
Uppvärmning	315	398
Vatten	52	37
<b>Summa</b>	<b>449</b>	<b>503</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Bredband	12	11
Fastighetsförsäkringar	23	23
Fastighetsskatt	88	88
Kabel-TV	8	8
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>131</b>

<b>Not 7, Övriga kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Förbrukningsinventarier	0	2
Kameral förvaltning	47	44
Övriga förvaltningskostnader	42	35
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>81</b>

<b>Not 8, Löner och arvoden</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Lagstadgade arb giv avg	7	2
Revisionsarvoden	6	6
Styrelsearvoden	32	10
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>18</b>

### **Not 9, Byggnad och mark**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	55 748	55 748
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	55 748	55 748
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-922	-719
Årets avskrivning	-203	-203
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-1 126	-922
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>54 622</b>	<b>54 826</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 309</i>	<i>19 309</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	29 036	29 036
Taxeringsvärde mark	20 708	20 708
<b>Summa</b>	<b>49 744</b>	<b>49 744</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169	217
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>170</b>	<b>218</b>

<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Bredband	3	3
Fastighetsskötsel	0	4
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	13
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>34</b>

### Not 12, Eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	45 980	2 079	544	-688	-24	47 891
Resultatdisposition enligt föreningsstämman: Reservering fond för yttre underhåll			149	-149		
Balanseras i ny räkning				-24	24	
Årets resultat					-318	-318
Belopp vid årets utgång	45 980	2 079	693	-861	-318	47 573

### Not 13, Skulder till kreditinstitut

	<b>Ränteändringsdag</b>	<b>Räntesats 2014-12-31</b>	<b>Skuld 2014-12-31</b>	<b>Skuld 2013-12-31</b>
SBAB	2015-03-24	1,79 %	1 821	1 838
SBAB	2015-01-12	1,86 %	5 563	5 597
<b>Summa</b>		<b>1,84 %</b>	<b>7 384</b>	<b>7 435</b>

Varav amorteras inom 12 månader

48

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	6	6
Förutbetalda avgifter/hyror	132	99
Löner	5	10
Sociala avgifter	2	3
Uppvärmning	47	48
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	0
<b><i>Summa</i></b>	<b><i>202</i></b>	<b><i>167</i></b>

## Underskrifter

Stockholm 150505

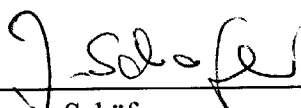
Ort och datum



Pär Fridberg  
Ordförande



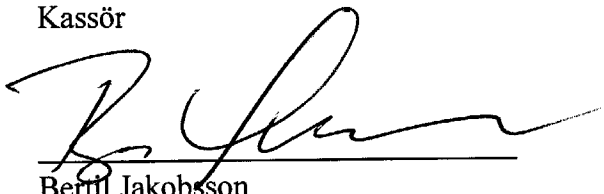
Birgitta Lundén  
Sekreterare



Jürgen Schäfer  
Kassör

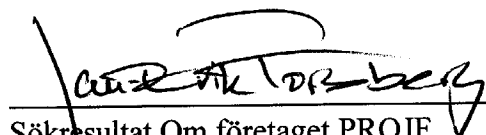


Max Wennbo



Bertil Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 05 - 07

  
Sökresultat Om företaget PROJF  
Consulting

Jan-Erik Forsberg  
Extern revisor

**Till Föreningsstämman i BRF Rackarbacken Org.nr 769616-5278**

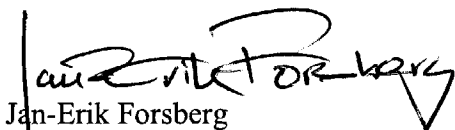
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rackarbacken för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 Maj 2015

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor