

# Årsredovisning 2020

BRF RACKARBACKEN

769616-5278



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RACKARBACKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



## 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 kommer 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 en balansräkning 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.
- 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.

# 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.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-05-02.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kornet 11 (Rackarbacken) på adressen Ringvägen 54 i Stockholm. Föreningen har 32 lägenheter om totalt 1 610 kvm och 3 lokaler om 309 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Pär Fridberg	Ordförande
Helena Wache	Styrelsesuppleant
Agneta Sjögren	Styrelsemedlem
Max Wennbo	Styrelsemedlem
Birgitta Lundén	Sekreterare
Bertil Jakobsson	Kassör

### VALBEREDNING

Blend Fathalla och Marie Svensson.

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av Pär Fridberg och Bertil Jakobsson i förening.

## **REVISORER**

Jan-Erik Forsberg Revisor

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden plus ett konstituerande möte i samband med årsstämman.

## **UTFÖRDA UNDERHÅLL**

Våren 2020	Projektering av konditoriets ventilation.
Hösten 2020	Mätning av värmen i samtliga lägenheter samt sushi och konditori.

## **PLANERADE UNDERHÅLL**

Under året	Slutlig intrimning av värmesystemet.
2021	Målning av fönster konditoriet samt målning av fönsterkarmar konditori och sushi gatuplan. Fortsatt fönstermålning på vån 2&3. Renovering av fläktssystem i konditori/bageri. Stamspolning.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Forstena AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

## **EKONOMI**

Från 1/1 2020 en höjning av avgiften på 10%.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 590	1 460	1 432	1 402
Resultat efter fin. poster	-63	-1 240	-357	-1 089
Soliditet, %	90	90	90	90
Yttre fond	348	1 174	1 326	1 159
Taxeringsvärde	70 156	70 156	55 777	55 777
Bostadsyta, kvm	1 610	1 610	1 610	1 610
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	535	487	487	474
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 106	3 106	3 106	2 795
Genomsnittlig skuldränta, %	0,80	0,85	0,32	0,69
Belåningsgrad, %	9,31	9,26	9,23	8,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	47 511	-	-	47 511
Upplåtelseavgifter	4 547	-	-	4 547
Fond, yttre underhåll	1 174	-	-826	348
Balanserat resultat	-3 085	-1 240	826	-3 498
Årets resultat	-1 240	1 240	-63	-63
<b>Eget kapital</b>	<b>48 908</b>	<b>0</b>	<b>-63</b>	<b>48 845</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 498
Årets resultat	-63
<b>Totalt</b>	<b>-3 562</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	210
Att från yttre fond i anspråk ta	-13
Balanseras i ny räkning	-3 760
	<b>-3 562</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 590	1 460
Rörelseintäkter		30	27
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 620</b>	<b>1 487</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 202	-2 259
Övriga externa kostnader	8	-113	-100
Personalkostnader	9	-87	-87
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232	-232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 635</b>	<b>-2 678</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-15</b>	<b>-1 191</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-48	-49
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48</b>	<b>-49</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-63</b>	<b>-1 240</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-63</b>	<b>-1 240</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	53 735	53 967
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 735</b>	<b>53 967</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>53 735</b>	<b>53 967</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12	2
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54	46
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>67</b>	<b>49</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		499	305
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>499</b>	<b>305</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>565</b>	<b>354</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 300</b>	<b>54 321</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 059	52 059
Fond för yttre underhåll		348	1 174
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 407</b>	<b>53 233</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 498	-3 085
Årets resultat		-63	-1 240
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 562</b>	<b>-4 325</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>48 845</b>	<b>48 908</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	0	5 000
Övriga långfristiga skulder		34	34
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34</b>	<b>5 034</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 000	0
Leverantörsskulder		99	111
Skatteskulder		27	18
Övriga kortfristiga skulder		27	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	268	232
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 421</b>	<b>379</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 300</b>	<b>54 321</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rackarbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **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	2-10 %

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**

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	81	81
Hysesintäkter, lokaler	635	612
Intäktsreduktion	0	-13
Årsavgifter, bostäder	834	759
Övriga intäkter	70	49
<b>Summa</b>	<b>1 620</b>	<b>1 487</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	90	41
Fastighetsskötsel	105	285
Städning	57	55
Trädgårdsarbete	25	0
Övrigt	20	19
<b>Summa</b>	<b>298</b>	<b>400</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	101	174
<b>Summa</b>	<b>101</b>	<b>174</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Byte av termostater och termostatventiler	13	226
Projektering av ventilation i konditoriets lokaler	100	0
Fönsterrenovering 2018	0	103
Byte av armaturer	0	18
Stamrenovering relining	0	664
<b>Summa</b>	<b>113</b>	<b>1 011</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	37	52
Sophämtning	87	88
Uppvärmning	297	315
Vatten	66	58
<b>Summa</b>	<b>487</b>	<b>513</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	12	12
Fastighetsförsäkringar	24	24
Fastighetsskatt	117	116
Kabel-TV	9	9
Övrigt	42	0
<b>Summa</b>	<b>204</b>	<b>160</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	58	65
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	46	26
<b>Summa</b>	<b>113</b>	<b>100</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	16	17
Styrelsearvoden	71	70
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>87</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	9	6
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	40	43
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>49</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	56 188	56 188
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>56 188</b>	<b>56 188</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 221	-1 989
Årets avskrivning	-232	-232
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 454</b>	<b>-2 221</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>53 735</b>	<b>53 967</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 309</i>	<i>19 309</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 468	31 468
Taxeringsvärde mark	38 688	38 688
<b>Summa</b>	<b>70 156</b>	<b>70 156</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	5	5
Förvaltning	20	14
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	22
<b>Summa</b>	<b>54</b>	<b>46</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-11-19	0,63 %	2 500	2 500
Nordea Hypotek	2021-11-17	0,99 %	2 500	2 500
<b>Summa</b>			<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>5 000</i>	

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 2021 omsätts vid förfall

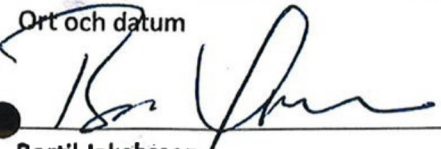
NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	9	9
El	0	3
Fastighetskötsel	0	3
Förutbetalda avgifter/hyror	144	145
Uppvärmning	40	43
Utgiftsräntor	5	10
Vatten	16	15
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55	3
<b>Summa</b>	<b>268</b>	<b>232</b>

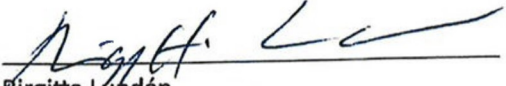
NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 008	17 008
<b>Summa</b>	<b>17 008</b>	<b>17 008</b>


## Underskrifter

Staleholm 17/3-21, 2021 - 03 - 08

Ort och datum

  
Bertil Jakobsson  
Kassör

  
Birgitta Lundén  
Sekreterare

  
Max Wennbo  
Styrelsemedlem

  
Agneta Sjögren  
Styrelsemedlem

  
Pär Fridberg  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 10

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor



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

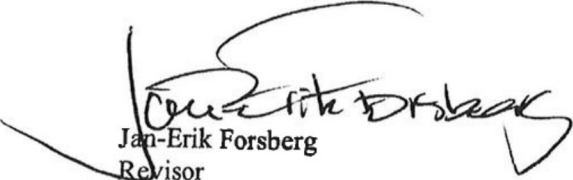
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rackarbacken för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 10 Mars 2021

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor