

Till Föreningsstämman i BRF Rackarbacken Org.nr 769616-5278


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rackarbacken för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31. 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 29 April 2016


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Årsredovisning 2015

BRF RACKARBACKEN
769616-5278

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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
Sven Henrik Simonsson	Suppleant
Calin Crudu	Styrelsesuppleant
Bertil Jakobsson	Styrelsemedlem
Max Wennbo	Styrelsemedlem
Birgitta Lundén	Sekreterare
Michael Viberg	Kassör

Valberedning

Vivian Kehr och Marie Svensson.

Firmateckning

Firman tecknas av Pär Fridberg och Michael Viberg i förening.

Revisorer

Jan-Erik Forsberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen.

Utförda historiska underhåll

Sommaren 2015 Takmålning/renovering.
Hösten 2015 Arbete med att få bort dålig lukt i entrén.

Planerade underhåll

Sommaren/hösten Kontroll och målning av fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning Forstena AB

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifter. Nytt hyresavtal med konditoriet. Bytt bank vad gäller fastighetslånet vilket sänkt våra räntekostnader rejält. Amorterat av en del på lånen.

Förändringar i avtal

Bytt teknisk förvaltare från Aseka AB till Forstena AB.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 452	1 427	1 428	1 422
Årsresultat	-55	-318	-24	122
Soliditet, %	86	86	86	86
Yttre fond	842	693	544	403
Taxeringsvärde	49 744	49 744	49 744	46 941
Bostadsyta, kvm	1 610	1 610	1 610	1 610
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	487	487	487	487
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 416	4 586	4 618	4 769
Genomsnittlig skuldränta, %	1,73	2,28	2,88	3,64
Belåningsgrad, %	13,01	13,52	13,56	13,95

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:

Balanserat resultat	-1 328
Årets resultat	-55
Totalt	<u>-1 383</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

149

Balanseras i ny räkning

-1 532

-1 383

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 426	1 426
Rörelseintäkter		26	0
Summa rörelseintäkter		1 452	1 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-998	-1 236
Övriga externa kostnader	7	-130	-96
Personalkostnader	8	-42	-39
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211	-203
Summa rörelsekostnader		-1 380	-1 574
Rörelseresultat		72	-148
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-126	-170
Summa finansiella poster		-126	-170
Resultat efter finansiella poster		-55	-318
Årets resultat		-55	-318

Balansräkning

Not 2015-12-31 2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	54 640	54 622
Pågående projekt		0	228
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>54 640</i>	<i>54 851</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>54 640</i>	<i>54 851</i>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		2	44
Övriga fordringar		0	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34	40
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>36</i>	<i>101</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		432	526
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>432</i>	<i>526</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>469</i>	<i>627</i>

Summa tillgångar

55 109 55 478

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 059	48 059
Fond för yttre underhåll		842	693
Summa bundet eget kapital		48 901	48 752
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 328	-861
Årets resultat		-55	-318
Summa fritt eget kapital		-1 383	-1 179
Summa eget kapital		47 518	47 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 109	7 336
Summa långfristiga skulder		7 109	7 336
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	48
Leverantörsskulder		76	101
Skatteskulder		178	177
Övriga kortfristiga skulder		26	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	201	202
Summa kortfristiga skulder		481	569
Summa eget kapital och skulder		55 109	55 478
Ställda säkerheter	15	17 008	17 008

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rackarbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

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 resultatdisposition. 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 på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hyresintäkter, bostäder	161	161
Hyresintäkter, lokaler	531	531
Årsavgifter, bostäder	734	734
Övriga intäkter	26	0
Summa	1 452	1 427

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	5	7
Städning och fastighetsskötsel	196	100
Trädgårdsarbete	36	42
Övrigt	0	1
Summa	238	150

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	90	455
Summa	90	455

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Byte av elcentral bageri.	-4	20
Takmålning	109	0
Summa	105	20

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	38	46
Sophämtning	48	66
Uppvärmning	300	315
Vatten	47	52
Summa	432	480

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	12	12
Fastighetsförsäkringar	23	23
Fastighetsskatt	89	88
Kabel-TV	8	8
Summa	132	131

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	19	0
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	49	47
Konsultkostnader	0	7
Revisionsarvoden	6	6
Övriga förvaltningskostnader	51	35
Summa	130	96

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	8	7
Styrelsearvoden	34	32
Summa	42	39

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	125	169
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	126	170

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	55 748	55 748
Årets inköp	228	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 976	55 748
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 126	-922
Årets avskrivning	-211	-203
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 337	-1 126
Utgående restvärde enligt plan	54 640	54 622
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 309</i>	<i>19 309</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 036	29 036
Taxeringsvärde mark	20 708	20 708
Summa	49 744	49 744

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	3	3
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	2	2
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	24
Summa	34	40

Not 12, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	45 980	-	-	45 980
Upplåtelseavgifter	2 079	-	-	2 079
Fond, yttre underhåll	693	-	149	842
Balanserat resultat	-861	-318	-149	-1 328
Årets resultat	-318	318	-55	-55
Eget kapital	47 573	0	-55	47 518

Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Nordea Hypotek	0,28 %	1 808	
Nordea Hypotek	0,4 %	5 301	
SBAB			7 384
Summa		7 109	7 384
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>		0	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	6	6
El	0	0
Fastighetsskötsel	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	132	132
Löner	5	5
Sociala avgifter	2	2
Uppvärmning	42	47
Utgiftsräntor	7	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	9
Summa	201	202

Not 15, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	17 008	17 008
Summa	17 008	17 008

Underskrifter

Stockholm 160426

Ort och datum



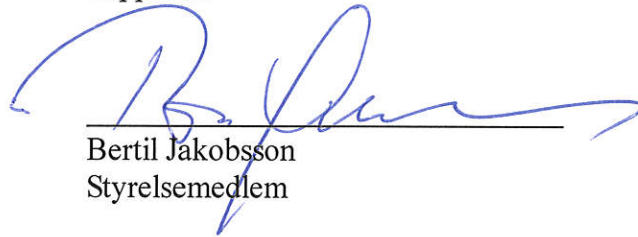
Pär Fridberg
Ordförande



Sven Henrik Simonsson
Suppleant



Calin Crudu
Styrelsesuppleant



Bertil Jakobsson
Styrelsemedlem



Max Wennbo
Styrelsemedlem

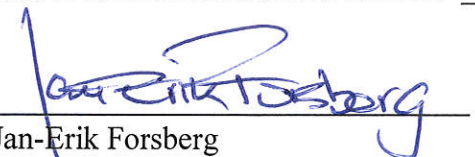


Birgitta Lundén
Sekreterare



Michael Viberg
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 29



Jan-Erik Forsberg
Revisor