

# Årsredovisning 2021

BRF RACKARBACKEN

769616-5278



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RACKARBACKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## 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 kommit 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 balansräkningen 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.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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	Styrelsemedlem
Agneta Sjögren	Kassör
Max Wennbo	Sekreterare
Nils Hellman	Styrelsemedlem
Blend Fathalla	Suppleant

### VALBEREDNING

Elin Silfvast och Marie Svensson.

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av Pär Fridberg och Agneta Sjögren i förening.

## **REVISORER**

Jan-Erik Forsberg    Revisor

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden plus ett konstituerande möte i samband med årsstämman.

## **UTFÖRDA UNDERHÅLL**

Sommaren 2021            Yttre fönstermålning vån 2 & 3.

Hösten 2021              Slutlig intrimning av värmesystemet.

## **PLANERADE UNDERHÅLL**

Under året 2022        Renovering av fläktsystem i konditori/bageri.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning    Nabo AB

Teknisk förvaltning        Forstena AB

## **EKONOMI**

Nytt hyreskontrakt med konditoriet som löper ut 220930.

## **ÖVRIGT**

Vattenläcka från gatan tillhörande Stockholm vatten. Saneringsarbeten.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 581	1 590	1 460	1 432
Resultat efter fin. poster	-219	-63	-1 240	-357
Soliditet, %	90	90	90	90
Yttre fond	545	348	1 174	1 326
Taxeringsvärde	70 156	70 156	70 156	55 777
Bostadsyta, kvm	1 610	1 610	1 610	1 610
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	535	535	487	487
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 222	3 106	3 106	3 106
Genomsnittlig skuldränta, %	0,84	0,80	0,85	0,32
Belåningsgrad, %	9,70	9,31	9,26	9,23

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	47 511	-	-	47 511
Upplåtelseavgifter	4 547	-	-	4 547
Fond, yttre underhåll	348	-	197	545
Balanserat resultat	-3 498	-63	-197	-3 759
Årets resultat	-63	63	-219	-219
<b>Eget kapital</b>	<b>48 845</b>	<b>0</b>	<b>-219</b>	<b>48 626</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 759
Årets resultat	-219
<b>Totalt</b>	<b>-3 978</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	210
Att från yttre fond i anspråk ta	-203
Balanseras i ny räkning	-3 985
	<b>-3 978</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 581	1 590
Rörelseintäkter		87	30
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 668</b>	<b>1 620</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 376	-1 202
Övriga externa kostnader	8	-138	-113
Personalkostnader	9	-90	-87
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232	-232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 836</b>	<b>-1 635</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-168</b>	<b>-15</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-52	-48
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52</b>	<b>-48</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-219</b>	<b>-63</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-219</b>	<b>-63</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	53 503	53 735
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 503</b>	<b>53 735</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>53 503</b>	<b>53 735</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5	12
Övriga fordringar	12	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	106	54
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>112</b>	<b>67</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		589	499
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>589</b>	<b>499</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>702</b>	<b>565</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 204</b>	<b>54 300</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 059	52 059
Fond för yttre underhåll		545	348
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 604</b>	<b>52 407</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 759	-3 498
Årets resultat		-219	-63
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 978</b>	<b>-3 562</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>48 626</b>	<b>48 845</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 688	0
Övriga långfristiga skulder		34	34
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 721</b>	<b>34</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 500	5 000
Leverantörsskulder		83	99
Skatteskulder		11	27
Övriga kortfristiga skulder		19	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	243	268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 857</b>	<b>5 421</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 204</b>	<b>54 300</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**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	81	81
Hysesintäkter, lokaler	630	635
Årsavgifter, bostäder	834	834
Övriga intäkter	71	70
<b>Summa</b>	<b>1 616</b>	<b>1 620</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	68	90
Fastighetsskötsel	4	105
Städning	59	57
Trädgårdsarbete	51	25
Övrigt	15	20
<b>Summa</b>	<b>196</b>	<b>298</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsärende/vattenskada	15	0
Hissar	44	0
Reparationer	170	101
Ventilation	3	0
<b>Summa</b>	<b>233</b>	<b>101</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Fönsterrenovering	191	0
Byte av termostater och termostatventiler	13	13
Projektering av ventilation i konditoriets lokaler	0	100
<b>Summa</b>	<b>203</b>	<b>113</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	54	37
Sophämtning	68	87
Uppvärmning	350	297
Vatten	68	66
<b>Summa</b>	<b>540</b>	<b>487</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	12	12
Fastighetsförsäkringar	26	24
Fastighetsskatt	118	117
Kabel-TV	9	9
Övrigt	39	42
<b>Summa</b>	<b>204</b>	<b>204</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1	0
Juridiska kostnader	40	0
Kameral förvaltning	58	58
Revisionsarvoden	12	9
Övriga förvaltningskostnader	27	46
<b>Summa</b>	<b>138</b>	<b>113</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	19	16
Styrelsearvoden	71	71
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>87</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader	9	9
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	43	40
<b>Summa</b>	<b>52</b>	<b>48</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<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>	-2 454	-2 221
Årets avskrivning	-232	-232
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 686</b>	<b>-2 454</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>53 503</b>	<b>53 735</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>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	1	0
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bredband	3	3
Försäkringspremier	4	5
Förvaltning	20	20
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77	24
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>54</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek	2023-11-15	1,05 %	2 688	2 500
Nordea Hypotek	2022-11-17	0,70 %	2 500	2 500
<b>Summa</b>			<b>5 188</b>	<b>5 000</b>

*Varav kortfristig del*

2 500

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	9	9
Fastighetsskötsel	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	148	144
Uppvärmning	53	40
Utgiftsräntor	5	5
Vatten	17	16
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	55
<b>Summa</b>	<b>243</b>	<b>268</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 008	17 008
<b>Summa</b>	<b>17 008</b>	<b>17 008</b>

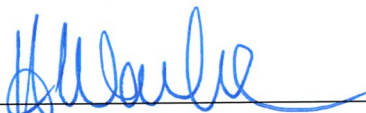
#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Agneta Sjögren avgick ur styrelsen av hälsoskäl årsskiftet 2021- 2022. Hon hade kassörsposten. Helena Wache är kassör från 1 jan 2022.

## Underskrifter

Stockholm, 4 - 4 - 2022

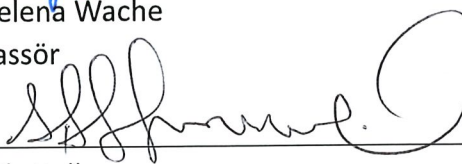
Ort och datum




Helena Wache  
Kassör



Max Wennbo  
Sekreterare

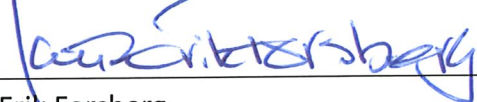


Nils Hellman  
Styrelsemedlem



Pär Fridberg  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 21 - 4 - 2022



Jan-Erik Forsberg  
Revisor



# JEF Holding AB

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

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rackarbacken för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. 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 21 April 2022

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor