

Årsredovisning 2017

BRF RACKARBACKEN
769616-5278

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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
Pia Halvorsen	Styrelsesuppleant
Calin Crudu	Styrelsesuppleant
Michael Viberg	Styrelsemedlem till 2018-02-16
Max Wennbo	Styrelsemedlem
Birgitta Lundén	Sekreterare
Bertil Jakobsson	Kassör

Valberedning

Viveca Kehr 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 2017-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Våren 2017 Målning av fönster utvändigt på vån 6&7. Målning och renovering av balkonger mot Ringvägen.

Hösten 2017 Nytt passersystem.

Hösten 2017 Renovering tak i cykelrum.

Planerade underhåll

Våren 2018 Kontroll och målning av fönster på vån 4&5. Målning av fönster konditoriet.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Teknisk förvaltning Forstena AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifter. Ny hyresgäst av sushin. Försäljning av en (1) tidigare hyresrätt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 402	1 424	1 426	1 426
Resultat efter fin. poster	-1 089	76	-55	-318
Soliditet, %	90	86	86	86
Yttre fond	1 159	992	842	693
Taxeringsvärde	55 777	55 777	49 744	49 744
Bostadsyta, kvm	1 610	1 610	1 610	1 610
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	474	487	487	487
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 795	4 416	4 416	4 586
Genomsnittlig skuldränta, %	0,69	0,28	1,73	2,28
Belåningsgrad, %	8,30	13,06	13,01	13,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	45 980	-	1 532	47 512
Upplåtelseavgifter	2 079	-	2 468	4 547
Fond, yttre underhåll	992	-	167	1 159
Balanserat resultat	-1 532	76	-167	-1 623
Årets resultat	76	-76	-1 089	-1 089
<i>Eget kapital</i>	<i>47 595</i>	<i>0</i>	<i>2 911</i>	<i>50 505</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 623
Årets resultat	-1 089
Totalt	-2 712

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167
Balanseras i ny räkning	-2 880
	-2 712

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 402	1 424
Rörelseintäkter		25	27
Summa rörelseintäkter		1 427	1 451
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 037	-958
Övriga externa kostnader	8	-186	-154
Personalkostnader	9	-40	-30
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211	-211
Summa rörelsekostnader		-2 474	-1 353
Rörelseresultat		-1 047	98
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-42	-22
Summa finansiella poster		-42	-22
Resultat efter finansiella poster		-1 089	76
Årets resultat		-1 089	76

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	54 218	54 429
Pågående projekt		202	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 420	54 429
Summa anläggningstillgångar		54 420	54 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60	50
Övriga fordringar	12	16	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29	42
Summa kortfristiga fordringar		105	93
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 499	706
Summa kassa och bank		1 499	706
Summa omsättningstillgångar		1 603	799
Summa tillgångar		56 024	55 228

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 059	48 059
Fond för yttre underhåll		1 159	992
Summa bundet eget kapital		53 218	49 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 623	-1 532
Årets resultat		-1 089	76
Summa fritt eget kapital		-2 712	-1 456
Summa eget kapital		50 505	47 595
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 500	7 109
Övriga långfristiga skulder		34	0
Summa långfristiga skulder		4 534	7 109
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		670	116
Skatteskulder		110	215
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	205	193
Summa kortfristiga skulder		984	524
Summa eget kapital och skulder		56 024	55 228

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rackarbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	2-5 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter, bostäder	114	161
Hysesintäkter, lokaler	556	529
Intäktsreduktion	-7	0
Årsavgifter, bostäder	738	734
Övriga intäkter	25	27
Summa	1 427	1 451

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	7	14
Fastighetsskötsel	293	229
Städning	68	51
Trädgårdsarbete	0	-2
Övrigt	64	13
Summa	433	306

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	202	61
Summa	202	61

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Fönsterreovering 2017	235	0
Reparation tak cykelrum	519	42
Summa	754	42

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	46	44
Sophämtning	78	32
Uppvärmning	323	318
Vatten	56	53
Summa	503	446

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	12	12
Fastighetsförsäkringar	25	24
Fastighetsskatt	102	100
Kabel-TV	8	8
Summa	147	144

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	30	47
Juridiska kostnader	8	4
Kameral förvaltning	52	50
Konsultkostnader	40	0
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	48	43
Summa	186	154

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	8	6
Styrelsearvoden	32	24
Summa	40	30

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	40	20
Övriga räntekostnader	2	2
Summa	42	22

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>55 976</u>	<u>55 976</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>55 976</u>	<u>55 976</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 548	-1 337
Årets avskrivning	-211	-211
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 759</u>	<u>-1 548</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>54 218</u></u>	<u><u>54 429</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	19 309	19 309
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 624	28 624
Taxeringsvärde mark	27 153	27 153
Summa	55 777	55 777

Not 12, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Redovisningskonto moms	8	0
Skattekonto	8	0
Övriga fordringar	0	1
Summa	16	1

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	5	5
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	19
Summa	29	42

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nordea Hypotek	2018-11-19	0,24 %	4 500	1 808
Nordea Hypotek	2017-10-12	0,37 %		5 301
Summa			4 500	7 109

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	9	9
Fastighetsskötsel	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	132	132
Uppvärmning	50	43
Utgiftsräntor	6	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	4
Summa	205	193

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	17 008	17 008
Summa	17 008	17 008

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Arbetet med att måla fastighetens fönster på utsidan fortsätter i maj 2018 med våningarna 4 och 5. Konditoriets fönster får sig också en översyn. Arbetet med att få bort den påträngande lukten fortsätter och hjälp fås av firma AQUADEMICA AB som är experter på området. Cykelrummet kommer att färdigställas med nya cykelställ och blir förhoppningsvis klart under våren 2018. Styrelsen arbetar med en ny, mer informativ webbsida. Inga avgiftshöjningar.

Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 02


Ort och datum



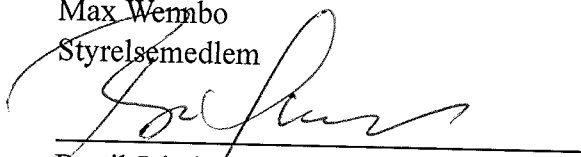
Pär Fridberg
Ordförande



Max Wennbo
Styrelsemedlem



Birgitta Lundén
Sekreterare



Bertil Jakobsson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 04



Jan-Erik Forsberg
Revisor

Till Föreningsstämman i BRF Rackarbacken Org.nr 769616-5278

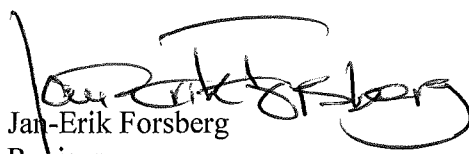
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rackarbacken för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 ersättningskyldig 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 4 Maj 2018


Jan-Erik Forsberg
Revisor