

Årsredovisning 2016

BRF RACKARBACKEN

769616-5278

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Valberedning

Pia Halvorsen 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 2016-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Utförda historiska underhåll

Sommaren 2015	Takmålning/renovering.
Hösten 2015	Arbete med att få bort dålig lukt i entrén.
Hösten 2016	Brandskyddsgenomgång.

Planerade underhåll

Sommaren/hösten	Kontroll och målning av fönster på vån 6 & 7. Målning av balkonger mot Ringvägen.
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Forstena AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 424	1 426	1 426	1 427
Resultat efter fin. poster	76	-55	-318	-24
Soliditet, %	86	86	86	86
Yttre fond	992	842	693	544
Taxeringsvärde	55 777	49 744	49 744	49 744
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	4 416	4 586	4 618
Genomsnittlig skuldränta, %	0,28	1,73	2,28	2,88
Belåningsgrad, %	13,06	13,01	13,52	13,56

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	45 980	-	-	45 980
Upplåtelseavgifter	2 079	-	-	2 079
Fond, yttre underhåll	842	-	149	992
Balanserat resultat	-1 328	-55	-149	-1 532
Årets resultat	-55	55	76	76
Eget kapital	47 518	0	76	47 595

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 532
Årets resultat	76
Totalt	-1 456

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167
Balanseras i ny räkning	-1 623
	-1 456

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 424	1 426
Rörelseintäkter		27	26
Summa rörelseintäkter		1 451	1 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-958	-998
Övriga externa kostnader	7	-154	-130
Personalkostnader	8	-30	-42
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211	-211
Summa rörelsekostnader		-1 353	-1 380
Rörelseresultat		98	72
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-22	-126
Summa finansiella poster		-22	-126
Resultat efter finansiella poster		76	-55
Årets resultat		76	-55

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	54 429	54 640
Summa materiella anläggningstillgångar		54 429	54 640
Summa anläggningstillgångar		54 429	54 640
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50	2
Övriga fordringar	11	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42	34
Summa kortfristiga fordringar		94	36
Kassa och bank			
Kassa och bank		706	432
Summa kassa och bank		706	432
Summa omsättningstillgångar		800	469
Summa tillgångar		55 228	55 109

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 059	48 059
Fond för yttre underhåll		992	842
Summa bundet eget kapital		49 050	48 901
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 532	-1 328
Årets resultat		76	-55
Summa fritt eget kapital		-1 456	-1 383
Summa eget kapital		47 595	47 518
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 109	7 109
Summa långfristiga skulder		7 109	7 109
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		116	76
Skatteskulder		190	178
Övriga kortfristiga skulder		26	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	193	201
Summa kortfristiga skulder		525	481
Summa eget kapital och skulder		55 228	55 109

Tilläggsupplysningar

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 1 268 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	161	161
Hysesintäkter, lokaler	480	483
Årsavgifter, bostäder	734	734
Övriga intäkter	75	74
Summa	1 451	1 452

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	14	5
Städning och fastighetsskötsel	281	196
Trädgårdsarbete	-2	36
Övrigt	13	0
Summa	306	238

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	61	90
Summa	61	90

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Byte av elcentral bageri.	0	-4
Takmålning	0	109
Summa	0	105

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	44	38
Sophämtning	32	48
Uppvärmning	318	300
Vatten	53	47
Summa	446	432

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	12	12
Fastighetsförsäkringar	24	23
Fastighetsskatt	100	89
Kabel-TV	8	8
Summa	144	132

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	47	19
Juridiska kostnader	4	5
Kameral förvaltning	50	49
Revisionsarvoden	9	6
Övriga förvaltningskostnader	43	51
Summa	154	130

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	6	8
Styrelsearvoden	24	34
Summa	30	42

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	20	125
Övriga räntekostnader	2	1
Summa	22	126

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	55 976	55 748
Årets inköp	0	228
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 976	55 976
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 337	-1 126
Årets avskrivning	-211	-211
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 548	-1 337
Utgående restvärde enligt plan	54 429	54 640
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 309</i>	<i>19 309</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 624	29 036
Taxeringsvärde mark	27 153	20 708
Summa	55 777	49 744

Not 11, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	0	0
Övriga fordringar	1	0
Summa	1	0

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	5	0
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	2	2
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	17
Summa	42	34

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2016-12-31	2015-12-31
Nordea Hypotek	2017-09-16	0,26 %	1 808	1 808
Nordea Hypotek	2017-10-12	0,37 %	5 301	5 301
Summa			7 109	7 109

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	9	6
Fastighetsskötsel	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	132	132
Löner	0	5
Sociala avgifter	0	2
Uppvärmning	43	42
Utgiftsräntor	1	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	4
Summa	193	201

Not 15, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	17 008	17 008
Summa	17 008	17 008

Underskrifter

Stockholm 21/3-17

Ort och datum



Pär Fridberg
Ordförande



Sven Henrik Simonsson
Suppleant



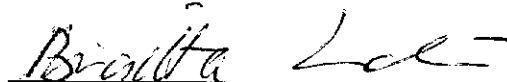
Calin Crudu
Styrelsesuppleant



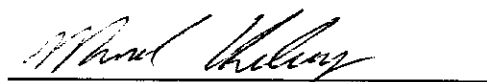
Bertil Jakobsson
Styrelsemedlem



Max Wennbo
Styrelsemedlem

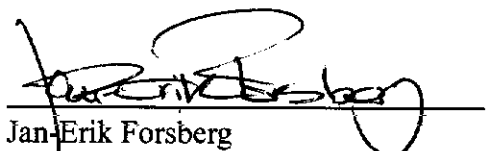


Birgitta Lundén
Sekreterare



Michael Viberg
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 05



Jan-Erik Forsberg
Revisor

PROJF
CONSULTING AB

Till Föreningsstämman i BRF Rackarbacken Org.nr 769616-5278

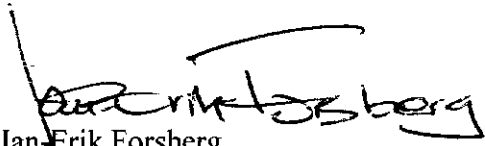
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rackarbacken för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 April 2017


Jan-Erik Forsberg
Revisor