

Årsredovisning 2013

BRF RACKARBACKEN
769616-5278

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Pär Fridberg (Ordförande), Eija Katvala (kassör), Birgitta Lundén (sekreterare), Christopher Williams (styrelsemedlem) och Max Wennbo (suppleant).

Mattias Johansson har avgått som ordförande i förtid och ersattes av Pär Fridberg pga att han flyttade från föreningen.

Revisorer

Jan-Erik Forsberg.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2009-04-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Teknisk förvaltare sedan 2009-04-01 är ASEKA AB.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad via Brandkontoret.

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 20 maj samt en extra stämma angående bredband den 3 december och därutöver har styrelsen under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 34 st medlemmar. Under året har 1 st överlåtelse skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 30 st bostadsrätter, 2 st hyresrätter och 3 st lokaler.

Utförda underhåll

Löpande fastighetsskötsel utförs av ASEKA var 14:de dag och vid uppkomna behov. Trädgårdsskötsel och snöskottning har utförts under respektive säsong.

En OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har skett under året. Detta resulterade i att fastighetens fläktsystem reparerades samt att bageriets fläkt på vinden renoverades. Det har också gjorts en stamspoling av fastighetens rör. Detta skall ske vart 10e år. Fastighetens värmeväxlare för varmvatten har fungerat dåligt och den är nu bytt. Det har varit 2 st ganska stora reparationer av fastighetens sopsug.

Planerade underhåll

Inga planerade underhåll har funnits.

Ekonomi

Inga hyreshöjningar genomfördes under året.

Arvode

Styrelsens sammanlagda arvode under året var 10 000kr.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Returvärmen från fjärrvärmen är för hög och felundersökning samt reparation pågår. Bland annat har displayen som hanterar styrenheten av fjärrvärmen bytts ut. Detta har resulterat att föreningen får straffavgifter på fjärrvärmen så detta hanteras akut.

Det har varit problem med bageriets ventilation. Senast var det tilluften till bageriet som inte fungerade. Reparation av tilluften till bageriet skedde i slutet av Januari och början av Februari.

En underhållsplan för fastigheten håller på att upprättas tillsammans med Forstena Energi & Kontroll. Den beräknas vara klar senast 1 mars 2014.

Fiber bredband

På en extra föreningsstämma den 2013-12-03 beslutades att Fiberbredband kommer att införas i fastigheten under 2014. Det har också beslutats att anlita Stockholm Stadsnät AB för detta.

Bostadsrättsföreningen Rackarbacken

Fastigheten är byggt 1949 och den består av sju våningar med fyra lägenheter på varje plan. I gatuplan finns två lokaler som hyres ut till bageri och sushi. I fastighetens källare finns en stor och modern tvättstuga och ett cykelrum. Medlemmarna har tillgång till förråd som är belägna på vinden och i källaren. Fastigheten renoverades 2002 då stammar byttes, ny el och bullerförstärkta fönster installerades. Dessutom byggdes balkong till varje lägenhet. Fastigheten ligger centralt belägen på Södermalm med närhet till alla dess kommunikationer. Fastigheten är belägen vid natursköna Årstaviken och dess grönområden där också möjlighet till bad finns. Bostadsrättsföreningen bildades i mars 2009.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-24 236
Ansamlad förlust	-687 796
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-712 032</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att avsättning till yttre fond enligt stadgarna att i ny räkning överförs

149 232
<u>-861 264</u>
<u>-712 032</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		734	734
Hysesintäkter		693	687
Övriga intäkter		1	1
Summa nettoomsättning		<u>1 428</u>	<u>1 422</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-116	-106
Reparation och underhåll	3	-184	-25
Taxebundna kostnader	4	-503	-503
Fastighetsförsäkring		-23	-22
Fastighetsskatt		-88	-61
Övriga driftskostnader	5	-20	-21
Kameral förvaltning		-44	-43
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-16	-5
Löner och övriga personalkostnader		-2	-2
Övriga kostnader		-36	-32
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 031</u>	<u>-819</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-203	-203
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>193</u>	<u>400</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	3
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-217	-279
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-1
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-217</u>	<u>-277</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-24</u>	<u>122</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-24</u>	<u>122</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	54 826	55 029
Pågående projekt		0	9
Summa anläggningstillgångar		<u>54 826</u>	<u>55 038</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34	26
Kassa och bank		951	956
Summa omsättningstillgångar		<u>985</u>	<u>994</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>55 811</u>	<u>56 032</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		45 980	45 980
Reservfond och fond för yttre underhåll		544	403
Upplåtelseavgifter		2 079	2 079
Summa bundet eget kapital		<u>48 603</u>	<u>48 462</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-688	-669
Årets resultat		-24	122
Summa ansamlad förlust		<u>-712</u>	<u>-547</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>47 891</u>	<u>47 915</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 390	7 659
Summa långfristiga skulder		<u>7 390</u>	<u>7 659</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		40	14
Leverantörsskulder		133	151
Skatteskulder		149	121
Övriga kortfristiga skulder		40	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	167	132
Summa kortfristiga skulder		<u>530</u>	<u>458</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>55 811</u>	<u>56 032</u>
Ställda säkerheter	12	17 008	17 008
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kornet på Ringvägen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	18	9
Städning och fastighetsskötsel	76	81
Trädgårdsarbete	21	6
Övrigt	0	11
Summa	116	106

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	184	25
Summa	184	25

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	41	41
Sophämtning	27	48
Vatten	37	45
Värme	398	369
Summa	503	503

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	11	12
Kabel-TV	8	8
Summa	20	21

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	6	6
Styrelsearvoden	10	-1
Summa	16	5

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 748	55 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>55 748</u>	<u>55 748</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-719	-515
Årets avskrivningar	-203	-203
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-922</u>	<u>-719</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>54 826</u>	<u>55 029</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	19 309	19 309
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 036	27 669
Taxeringsvärde mark	20 708	19 272
	<u>49 744</u>	<u>46 941</u>

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	3	2
Fastighetsskötsel	4	4
Förvaltning	12	9
Kabel-TV	2	2
Övriga poster	13	8
Summa	<u>34</u>	<u>26</u>

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	45 979 646	-	-	45 979 646
Upplåtelseavgifter	2 078 983	-	-	2 078 983
Fond, yttre underhåll	403 140	-	140 823	543 963
Balanserat resultat	-669 112	122 139	-140 823	-687 796
Årets resultat	122 139	-122 139	-24 236	-24 236
Eget kapital 2013-12-31	47 914 796	0	-24 236	47 890 560

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

SBAB	1 838 687 kr	2,81 % ränta per 2013-12-31.
SBAB	5 596 719 kr	2,81 % ränta per 2013-12-31.
Varav	44 932 kr	amorteras inom 12 månader

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	0	4
Fjärrvärme	48	68
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	99	35
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	16	16
Sociala avgifter	3	3
Vatten	0	5
Övriga poster	0	0
Summa	167	132

Not 12, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	17 008	17 008
	17 008	17 008

Underskrifter

Stockholm 14/4 - 2014


Ort och datum



Pär Fridberg

Eija Katvala

Eija Katvala

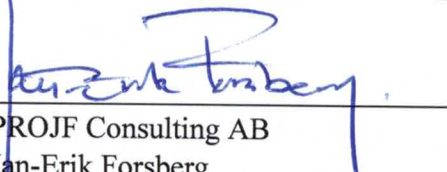


Birgitta Lundén



Christopher Williams

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 - 4 - 2014



PROJF Consulting AB
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 2013-01-01 - 2013-12-31. 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 28 April 2014


Jan-Erik Forsberg
Revisor