

Årsredovisning 2019

BRF RACKARBACKEN
769616-5278

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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
Pia Halvorsen	Styrelsemedlem
Agneta Sjöberg	Styrelsesuppleant
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 2019-06-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden plus ett konstituerande möte i samband med årsstämman.

Utförda underhåll

- Våren 2019 Byte av ventiler och termostater för optimering av
 värmesystemet.
 Kontroll och målning av fönster på vån 5 (en lägenhet).
- Hösten 2019 Renovering av avloppsrör (relining).

Planerade underhåll

- Våren 2020 Slutlig intrimning av värmesystemet.
 Målning av fönster konditoriet samt målning av fönsterkarmar
 konditori och sushi gatuplan.

Avtal med leverantörer

- Ekonomisk förvaltning Nabo AB
Teknisk förvaltning Forstena AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från 1/1 2020 en höjning av avgiften på 10%.

Medlemsinformation

● Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 460	1 432	1 402	1 424
Resultat efter fin. poster	-1 240	-357	-1 089	76
Soliditet, %	90	90	90	86
Yttre fond	1 174	1 326	1 159	992
Taxeringsvärde	70 156	55 777	55 777	55 777
Bostadsyta, kvm	1 610	1 610	1 610	1 610
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	487	487	474	487
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 106	3 106	2 795	4 416
Genomsnittlig skuldränta, %	0,85	0,32	0,69	0,28
Belåningsgrad, %	9,26	9,23	8,30	13,06

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	47 511	-	-	47 511
Upplåtelseavgifter	4 547	-	-	4 547
Fond, yttre underhåll	1 326	-	-152	1 174
Balanserat resultat	-2 880	-357	152	-3 085
Årets resultat	-357	357	-1 240	-1 240
Eget kapital	50 148	0	-1 240	48 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 085
Årets resultat	<u>-1 240</u>
Totalt	-4 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167
Att från yttre fond i anspråk ta	-994
Balanseras i ny räkning	<u>-3 498</u>
	-4 325

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 460	1 432
Rörelseintäkter		27	27
Summa rörelseintäkter		1 487	1 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 259	-1 385
Övriga externa kostnader	8	-100	-113
Personalkostnader	9	-87	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232	-230
Summa rörelsekostnader		-2 678	-1 801
Rörelseresultat		-1 191	-341
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-49	-16
Summa finansiella poster		-49	-16
Resultat efter finansiella poster		-1 240	-357
Årets resultat		-1 240	-357

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	53 967	54 199
Summa materiella anläggningstillgångar		53 967	54 199
Summa anläggningstillgångar		53 967	54 199
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	62
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46	41
Summa kortfristiga fordringar		49	103
Kassa och bank			
Kassa och bank		305	1 295
Summa kassa och bank		305	1 295
Summa omsättningstillgångar		354	1 398
Summa tillgångar		54 321	55 597

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 059	52 059
Fond för yttre underhåll		1 174	1 326
Summa bundet eget kapital		53 233	53 385
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 085	-2 880
Årets resultat		-1 240	-357
Summa fritt eget kapital		-4 325	-3 237
Summa eget kapital		48 908	50 148
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 000	2 500
Övriga långfristiga skulder		34	34
Summa långfristiga skulder		5 034	2 534
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	2 500
Leverantörsskulder		111	196
Skatteskulder		18	6
Övriga kortfristiga skulder		18	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	232	194
Summa kortfristiga skulder		379	2 915
Summa eget kapital och skulder		54 321	55 597

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	2-10 %

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	81	81
Hysesintäkter, lokaler	612	591
Intäktsreduktion	-13	-3
Årsavgifter, bostäder	759	759
Övriga intäkter	49	32
Summa	1 487	1 460

	2019	2018
Not 3, Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	41	9
Fastighetsskötsel	285	173
Städning	55	55
Övrigt	19	23
Summa	400	260

	2019	2018
Not 4, Reparationer		
Reparationer	174	115
Summa	174	115

	2019	2018
Not 5, Planerade underhåll		
Fönsterrenovering 2018	103	140
Byte av armaturer	18	158
Byte av termostater och termostatventiler	226	0
Stamrenovering relining	664	0
Reparation tak cykelrum	0	71
Summa	1 011	369

	2019	2018
Not 6, Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	52	43
Sophämtning	88	75
Uppvärmning	315	318
Vatten	58	60
Summa	513	496

	2019	2018
Not 7, Övriga driftskostnader		
Bredband	12	12
Fastighetsförsäkringar	24	23
Fastighetsskatt	116	103
Kabel-TV	9	8
Summa	160	146

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	3
Juridiska kostnader	0	11
Kameral förvaltning	65	54
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	26	36
Summa	100	113

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	17	15
Styrelsearvoden	70	57
Summa	87	72

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader	6	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	43	15
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	49	16

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	56 188	55 976
Årets inköp	0	212
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 188	56 188
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 989	-1 759
Årets avskrivning	-232	-230
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 221	-1 989
Utgående restvärde enligt plan	53 967	54 199
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 309</i>	<i>19 309</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 468	28 624
Taxeringsvärde mark	38 688	27 153
Summa	70 156	55 777

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
<i>Summa</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	5	5
Förvaltning	14	13
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	18
<i>Summa</i>	<i>46</i>	<i>41</i>

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2021-11-19	0,76 %	2 500	2 500
Nordea Hypotek	2021-11-17	0,99 %	2 500	2 500
<i>Summa</i>			<i>5 000</i>	<i>5 000</i>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>0</i>	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	9	9
El	3	0
Fastighetsskötsel	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	145	136
Uppvärmning	43	43
Utgiftsräntor	10	2
Vatten	15	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	0
<i>Summa</i>	<i>232</i>	<i>194</i>

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	17 008	17 008
<i>Summa</i>	<i>17 008</i>	<i>17 008</i>

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 03 - 20
Ort och datum




Pär Fridberg
Ordförande



Max Wennbo
Styrelsemedlem



Birgitta Lundén
Sekreterare

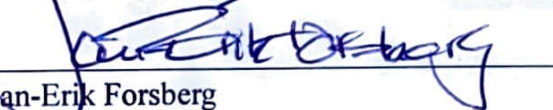


Bertil Jakobsson
Kassör



Pia Halvorsen
Styrelsemedlem

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 07



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 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 revisions sed 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 7 April 2020


Jan-Erik Forsberg
Revisor