

# Årsredovisning 2018

## BRF RACKARBACKEN 769616-5278

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden plus ett konstituerande möte i samband med årsstämman.

Utförda historiska underhåll

Våren 2018 Målning av fönster utvändigt på vån 4&5.  
Målning och iordningställande av renoverat cykelrum.

Hösten 2018 Nya armaturer i gemensamma lokaler.  
Byte av ventilationsfläkt för konditoriets matsal.

Planerade underhåll

Våren 2019 Kontroll och målning av fönster på vån 5 (en lägenhet) samt målning av fönster konditoriet  
och fönsterkarmar konditori och sushi gatuplan.  
Reparation av utloppsrör och Stamspolning.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB  
Teknisk förvaltning Forstena AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Ingen höjning av avgifter.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 432	1 402	1 424	1 426
Resultat efter fin. poster	-357	-1 089	76	-55
Soliditet, %	90	90	86	86
Yttre fond	1 326	1 159	992	842
Taxeringsvärde	55 777	55 777	55 777	49 744
Bostadsyta, kvm	1 610	1 610	1 610	1 610
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	487	474	487	487
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 106	2 795	4 416	4 416
Genomsnittlig skuldränta, %	0,32	0,69	0,28	1,73
Belåningsgrad, %	9,23	8,30	13,06	13,01

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	47 512	-	-	47 512
Upplåtelseavgifter	4 547	-	-	4 547
Fond, yttre underhåll	1 159	-	167	1 326
Balanserat resultat	-1 623	-1 089	-167	-2 880
Årets resultat	-1 089	1 089	-357	-357
<b>Eget kapital</b>	<b>50 505</b>	<b>0</b>	<b>-357</b>	<b>50 148</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 880
Årets resultat	<u>-357</u>
<b>Totalt</b>	<b>-3 237</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167
Att från yttre fond i anspråk ta	-319
Balanseras i ny räkning	<u>-3 085</u>
	<b>-3 237</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 432	1 402
Rörelseintäkter		27	25
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 460</b>	<b>1 427</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 385	-2 037
Övriga externa kostnader	8	-113	-186
Personalkostnader	9	-72	-40
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230	-211
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 801</b>	<b>-2 474</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-341</b>	<b>-1 047</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-16	-42
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-16</b>	<b>-42</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-357</b>	<b>-1 089</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-357</b>	<b>-1 089</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	54 199	54 218
Pågående projekt		0	202
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 199</b>	<b>54 420</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 199</b>	<b>54 420</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		62	60
Övriga fordringar	12	0	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41	29
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103</b>	<b>105</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 295	1 499
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 295</b>	<b>1 499</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 398</b>	<b>1 603</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 597</b>	<b>56 024</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 059	52 059
Fond för yttre underhåll		1 326	1 159
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 385</b>	<b>53 218</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 880	-1 623
Årets resultat		-357	-1 089
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 237</b>	<b>-2 712</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 148</b>	<b>50 505</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 500	4 500
Övriga långfristiga skulder		34	34
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 534</b>	<b>4 534</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		196	670
Skatteskulder		6	110
Övriga kortfristiga skulder	15	2 520	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	194	205
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 915</b>	<b>984</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 597</b>	<b>56 024</b>

## 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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 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 långfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hysesintäkter, bostäder	81	114
Hysesintäkter, lokaler	591	555
Intäktsreduktion	-3	-7
Årsavgifter, bostäder	759	738
Övriga intäkter	32	27
<b>Summa</b>	<b>1 460</b>	<b>1 427</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	9	7
Fastighetsskötsel	173	293
Städning	55	68
Övrigt	23	64
<b>Summa</b>	<b>260</b>	<b>433</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	115	202
<b>Summa</b>	<b>115</b>	<b>202</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparation tak cykelrum	71	519
Nytt port och låssystem	0	0
Fönsterrenovering 2018	140	0
Byte av armaturer	158	0
Fönsterrenovering 2017	0	235
Övrigt	0	-0
<b>Summa</b>	<b>369</b>	<b>754</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	43	46
Sophämtning	75	78
Uppvärmning	318	323
Vatten	60	56
<b>Summa</b>	<b>496</b>	<b>503</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	12	12
Fastighetsförsäkringar	23	25
Fastighetsskatt	103	102
Kabel-TV	8	8
<b>Summa</b>	<b>146</b>	<b>147</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	3	30
Juridiska kostnader	11	8
Kameral förvaltning	54	52
Konsultkostnader	0	40
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	36	48
<b>Summa</b>	<b>113</b>	<b>186</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	15	8
Styrelsearvoden	57	32
<b>Summa</b>	<b>72</b>	<b>40</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	15	40
Övriga räntekostnader	1	2
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>42</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	55 976	55 976
Årets inköp	212	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>56 188</b>	<b>55 976</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 759	-1 548
Årets avskrivning	-230	-211
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 989</b>	<b>-1 759</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>54 199</b>	<b>54 218</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 309</i>	<i>19 309</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 624	28 624
Taxeringsvärde mark	27 153	27 153
<b>Summa</b>	<b>55 777</b>	<b>55 777</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	0	8
Övriga fordringar	0	8
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bredband	3	3
Försäkringspremier	5	5
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5
<b>Summa</b>	<b>41</b>	<b>29</b>

#### Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Nordea Hypotek	2018-11-19	0,25 %	2 500	4 500
Nordea Hypotek	2018-12-31	0,39 %	2 500	
<b>Summa</b>			<b>5 000</b>	<b>4 500</b>
<i>Beloppet skall villkorsändas. Kortfristig skuld. Not 15</i>			2 500	

<b>Not 15, Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Kortfristig del Nordealån	2 500	0
Övriga skulder	20	0
<b>Summa</b>	<b>2 520</b>	<b>0</b>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	9	9
Fastighetskötsel	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	136	132
Räntor	0	4
Uppvärmning	43	50
Utgiftsräntor	2	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4
<b>Summa</b>	<b>194</b>	<b>205</b>

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	17 008	17 008
<b>Summa</b>	<b>17 008</b>	<b>17 008</b>

### Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under år 2019 kommer arbetet med renovering av fönstren utvändigt att fortsätta. Det är ett pågående projekt och beräknas avslutas 2021. Styrelsen undersöker möjligheter att sänka värme- och elkostnader i fastigheten. Diskussioner pågår om att ev. installera bergvärme och solceller. Frågan kommer att tas upp på en årsstämma eller extra årsstämma. Byte av termostater och ventiler på samtliga element i fastigheten är också på gång för att säkerställa en jämn fördelning av värme i samtliga lägenheter.

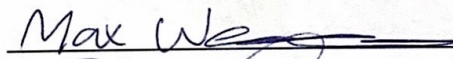
### Underskrifter

Stockholm, 2019 - 05 - 11

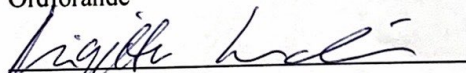
Ort och datum



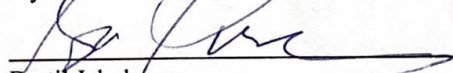
Pär Fridberg  
Ordförande



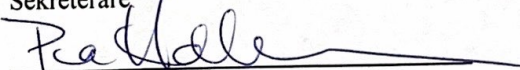
Max Wennbo  
Styrelsemedlem



Birgitta Lundén  
Sekreterare



Bertil Jakobsson  
Kassör



Pia Halvorsen  
Styrelsemedlem

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 14



Jan-Erik Forsberg  
Revisor

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

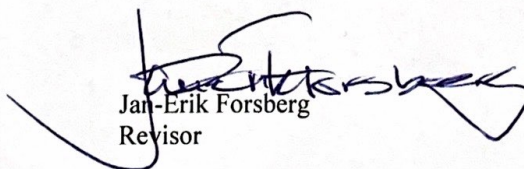
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rackarbacken för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 14 Maj 2019

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor