

Årsredovisning 2023

Brf Rackarbacken

769616-5278



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rackarbacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-02. Stadgar registrerades 2012-06-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kornet 9	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 1 610 kvm och 4 lokaler om 334 kvm. Byggnadernas totalyta är 1922 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robin Oljelund Kjellberg	Ordförande
Jenny Andreasson	Styrelseledamot
Nils Hellman	Styrelseledamot
Anna Flöjte	Suppleant
Anna Lembring	Suppleant
Max Wennbo	Suppleant

Valberedning

Annika Larsson
Calin Crudu

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jan-Erik Forsberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av cirkulationspump, trycksatta rör, lucka till pumpgrup, byte av styrventil och byte av vattenmätarkonsol, åtgärda avluftning från undercentral.
- 2022 ● Ny lösning fettavskiljare
- 2019 ● Fönstermålning/renovering

Planerade underhåll

- 2024 ● Ventilation boende och verksamheter
- 2025 ● Kontroll och målning av fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Forstena AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av lån under hösten 2023

Amorterat 74000 kr på föreningens lån

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-08-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal då Net4Mobility tagit över driften av master på taket från Svenska Umts-Nät

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 37 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 677	1 598	1 581	1 590
Resultat efter fin. poster	-541	-373	-219	-63
Soliditet (%)	90	90	90	90
Yttre fond	692	552	545	348
Taxeringsvärde	91 629	91 629	70 156	70 156
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	590	557	557	557
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,6	53,4	52,0	53,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 204	3 266	3 327	3 207
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 599	2 619	2 668	2 572
Sparande per kvm totalyta, kr	-73	-3	111	145
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	50	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	206	182	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	38	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	266	271	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	1,17	0,84	0,80
Räntekänslighet (%)	5,43	5,87	5,98	5,76

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Orsaker till förlust;

-Ränteläget

-Samtliga leverantörskostnader har ökat

-Oförutsedda reparationskostnader för undercentralen

Åtgärd;

-Årsavgifterna har höjts under mars månad 2024 med 20%

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	47 511	-	-	47 511
Upplåtelseavgifter	4 547	-	-	4 547
Fond, yttre underhåll	552	-	140	692
Balanserat resultat	-3 985	-373	-140	-4 497
Årets resultat	-373	373	-541	-541
Eget kapital	48 253	0	-541	47 712

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 497
Årets resultat	-541
Totalt	-5 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	275
Att från yttre fond i anspråk ta	-168
Balanseras i ny räkning	-5 145
	-5 038

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 677	1 598
Övriga rörelseintäkter	3	40	27
Summa rörelseintäkter		1 717	1 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 613	-1 501
Övriga externa kostnader	9	-208	-158
Personalkostnader	10	-74	-34
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232	-232
Summa rörelsekostnader		-2 127	-1 925
RÖRELSERESULTAT		-410	-301
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-131	-72
Summa finansiella poster		-131	-72
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-541	-373
ÅRETS RESULTAT		-541	-373

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	53 038	53 270
Summa materiella anläggningstillgångar		53 038	53 270
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 038	53 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	29
Övriga fordringar	13	11	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52	50
Summa kortfristiga fordringar		63	81
Kassa och bank			
Kassa och bank		184	461
Summa kassa och bank		184	461
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		247	542
SUMMA TILLGÅNGAR		53 285	53 812

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 059	52 059
Fond för yttre underhåll		692	552
Summa bundet eget kapital		52 751	52 611
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 497	-3 985
Årets resultat		-541	-373
Summa fritt eget kapital		-5 038	-4 358
SUMMA EGET KAPITAL		47 712	48 253
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		34	34
Summa långfristiga skulder		34	34
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 018	5 092
Leverantörsskulder		180	109
Skatteskulder		25	17
Övriga kortfristiga skulder		30	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	286	282
Summa kortfristiga skulder		5 539	5 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 285	53 812

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-410	-301
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	232	232
	-178	-68
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-131	-58
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-309	-126
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17	32
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	110	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-182	-32
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	2 500
Amortering av lån	-96	-2 596
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96	-96
ÅRETS KASSAFLÖDE	-278	-128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	461	589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	184	461

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rackarbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	887	834
Hysesintäkter, bostäder	81	81
Hysesintäkter, lokaler	676	650
Kabel-TV/Bredband	33	33
Övriga intäkter	1	0
Summa	1 677	1 598

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Elprisstöd	15	0
Övriga rörelseintäkter	25	27
Summa	40	27

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	321	266
Besiktning och service	99	89
Städning	63	61
Trädgårdsarbete	62	54
Snöskottning	0	4
Summa	545	474

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	33	63
Lokaler	0	37
Tvättstuga	21	0
Dörrar och lås/porttele	5	0
VA	49	0
Ventilation	3	0
Hissar	0	6
Summa	111	105

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	64	0
Bostäder VVS	0	3
Källarutrymmen	0	66
Soprum/miljöanläggning	29	0
Dörrar och lås/porttele	20	0
Övriga gemensamma utrymmen	56	33
VA	0	33
Summa	168	135

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	62	98
Uppvärmning	395	355
Vatten	53	74
Sophämtning	91	79
Summa	601	605

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	28	26
Kabel-TV	10	9
Bredband	12	12
Fastighetsskatt	137	135
Summa	187	182

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7	1
Övriga förvaltningskostnader	31	49
Juridiska kostnader	108	35
Revisionsarvoden	0	12
Ekonomisk förvaltning	61	59
Summa	208	158

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	56	26
Sociala avgifter	18	8
Summa	74	34

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	131	60
Övriga räntekostnader	0	12
Summa	131	72

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 188	56 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 188	56 188
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 918	-2 686
Årets avskrivning	-232	-232
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 150	-2 918
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 038	53 270
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 309</i>	<i>19 309</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 860	37 860
Taxeringsvärde mark	53 769	53 769
Summa	91 629	91 629

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11	1
Summa	11	1

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	19
Försäkringspremier	5	4
Kabel-TV	3	2
Vatten	-0	-0
Bredband	3	3
Förvaltning	22	22
Summa	52	50

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-11-15	4,84 %	2 496	2 592
Nordea Hypotek	2024-12-18	4,30 %	2 500	2 500
Summa			4 996	5 092
Varav kortfristig del			4 996	5 092

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 516 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	9
Fastighetsskötsel	4	4
Städning	-0	-0
El	6	11
Uppvärmning	59	55
Utgiftsräntor	20	20
Vatten	21	20
Förutbetalda avgifter/hyror	156	153
Beräknat revisionsarvode	9	9
Summa	286	282

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 008	17 008

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning under mars månad 2024 med 20%

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Jenny Andreasson
Styrelseledamot

Nils Hellman
Styrelseledamot

Robin Oljelund Kjellberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jan-Erik Forsberg
Revisor