

**BRF Rackelhanen 3**  
**Org nr 716416-6261**

## **Årsbokslut för räkenskapsåret 2015**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allmänt om verksamheten**

Styrelsen för Brf Rackelhanen 3, 716416-6261, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

### **Styrelse**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning och valdes vid ordinarie föreningsstämma 2015-05-27.

Johan Jinnerot	ordförande
Eje Egarp	ledamot
Kersti Lindelöv	ledamot
Nils Stiernstedt	ledamot
Jenny Stiernstedt	suppleant

Föreningen tecknas av två ledamöter i förening.

### **Revisor**

Henrik Sjögren

### **Förvaltning**

All fastighetsförvaltning har skötts av Marianne Egarp. Kameral förvaltning ombesörjs av Adamsbergs Fastighetsförvaltning.

### **Allmänt**

Fastigheten Rackelhanen 3 är belägen i hörnet Jungfrugatan 31 - Tyskbagargatan 10. Fastigheten uppfördes 1884-1885, vilket avspeglas i den vackra fasaden, liksom i många interiörer.

### **Renoveringar**

1979-1980 renoverades fastigheten till modern standard, med bibehållande av en atmosfär från förra seklet.

1994-1995 gjordes en ombyggnad i entréplanet, varvid en uthyrningslokal byggdes om till fyra lägenheter.

1998 gjordes en tillbyggnad av balkong till lägenheterna 1041, 1031, 1021. Fransk balkong till lägenheterna 1043, 1033 och 1023.

2005 gjordes en tillbyggnad av 1 rum till lägenhet 1051.

2008 gjordes en tillbyggnad av balkong till lägenheterna 3142, 3132, 3122. Fransk balkong till lägenheterna 1011, 1013 och 3112.

2009 gjordes en tillbyggnad av altaner till lägenheterna 1011 och 3112.

2010 installerades ny fjärrvärmeabonmentcentral samt gårdsmurarna reparerades.

2011 monterades nya värmekablar i ståndsrännor och stuprör samt ny styrning och monterat snöskydd.

2014 renoverades fastighetens fasadsockel mot Tyskbagargatan respektive Jungfrugatan.

2015 målades ett flertal fönster om.

Idag finns det, fördelat på fyra plan samt en delvis inredd vind, 23 lägenheter på sammanlagt 1 753,5 kvadratmeter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ytterligare en lägenhet kommer inom kort att tillkomma som en följd av exploatering av tidigare råvind.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Fastigheten är även ansluten till kabel-TV från ComHem samt Telia Fiberlan för bredband, tv och telefoni. Stokabs Stadsnät är framdraget till fastighetens källare. Tvättstuga finns i entréplanet på Tyskbagargatan. På gården finns sittgrupp, sandlåda, planteringar samt cykelförråd.

Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 3 är en privat bostadsrättsförening utan anslutning till någon förvaltning. Föreningen bildades 1978 av de boende för köpa fastigheten från det kommunala bolaget Familjebostäder. Genom att förvaltningen sköts av medlemmarna själva, har föreningen hittills haft låga förvaltningskostnader. För att dessa även fortsättningsvis skall kunna hållas på en låg nivå, krävs att alla medlemmar engagerar sig och ställer upp för föreningen.

#### ***Föreningsstämma och styrelsemöten***

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 27 maj 2015.  
Antalet styrelsemöten har under året uppgått till tre.

#### ***Lägenheter och medlemmar***

Under året har följande nya medlemmar tillkommit:  
1023, Carl-Johan Danver och Meryem Savas  
1051, Patrik Gunnarsson

#### ***Försäkringar m.m.***

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Lägenhetsinnehavarens självrisk vid fastighetsskada är 20 procent av aktuellt basbelopp. Vissa hemförsäkringar erbjuder ett komplement som täcker denna självrisk.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### ***Utförda fastighetsarbeten under året***

Under det gångna året har ett flertal fönster målats om. Resterande fönster som är i behov av ommålning, kommer målas om under 2016.

#### ***Kommande fastighetsarbeten***

- Renovering och målning av fönster
- Renovering och modernisering av hissarna
- Injustering av värmesystemet samt byte av termostater

#### ***Yttre reparationsfond***

Avsättning 0,3% av byggnadskostnaden enligt föreningens stadgar, 29 762 kronor sker i resultatdispositionen.

Årets ianspråktagande avser målning av fönster, utfört av Bröderna Siljedals Måleri till en summa om 102 340 kronor. Ianspråktagandet sker i resultatdispositionen.

### Flerårsöversikt

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	933 517	941 171	944 435	938 326
Resultat efter finansiella poster	-193 041	3 685 384	-100 720	-12 771
Soliditet	% 88,9	70,7	53,0	53,0
Balansomslutning	9 780 995	1 256 326	9 902 425	9 953 427
Avgift per kvm, genomsnitt	533	537	539	535
Kortfristig skuld per kvm, genomsnitt	49	79	95	67
Likvida medel per kvm	568	2 098	613	574
Långfristig skuld per kvm	570	2 098	2 587	2 587

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 300 869
Årets resultat	-193 041
	<u>3 107 828</u>
Totalt	

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre reparationsfond	29 762
Ianspråk av yttre reparationsfond	-102 340
Balanseras i ny räkning	3 180 406
	<u>3 107 828</u>
Totalt	

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar

	Not	2015	2014
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	2	933 517	941 171
Årsavgifter		-	3 725 000
Övriga intäkter		-	-
<b>Summa nettoomsättning</b>		933 517	4 666 171
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Löpande reparationer och underhåll	3	-207 146	-77 703
Driftskostnader	4	-656 404	-580 481
Administrationsomkostnader	5	-75 117	-109 142
Övriga kostnader		-1 626	-978
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-940 293	-768 304
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-144 220	-134 855
<b>Resultat före finansiella poster</b>		-150 996	3 763 012
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		165	165
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-42 118	-77 793
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-92	-
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-42 045	-77 628
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-193 041	3 685 384
Skatt		-	3 288
<b>Årets resultat</b>		<u>-193 041</u>	<u>3 688 672</u>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-193 041	3 688 672
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		102 340	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-29 762	-
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<u>-120 463</u>	<u>3 688 672</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	8 449 447	8 565 464
Inventarier	7	239 111	220 487
		-----	-----
		8 688 558	8 785 951
		-----	-----
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>8 688 558</u>	<u>8 785 951</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 851	3 498
Övriga kortfristiga fordringar		16 918	22 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	73 820	73 041
		-----	-----
		96 589	98 693
		-----	-----
<u>Kassa och bank</u>		995 848	3 678 620
		-----	-----
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 092 437</u>	<u>3 777 313</u>
		-----	-----
<b>Summa tillgångar</b>		<u>9 780 995</u>	<u>12 563 264</u>

<b>Balansräkning</b>	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>		5 170 288	5 170 288
Insatskapital		415 895	415 895
Yttre reparationsfond		-----	-----
		5 586 183	5 586 183
		-----	-----
<u>Fritt eget kapital</u>		3 300 870	-387 803
Balanserat resultat		-193 041	3 688 672
Årets resultat		-----	-----
		8 694 012	8 887 052
		-----	-----
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	1 000 000	3 536 946
		-----	-----
<b>Summa långfristiga skulder</b>		1 000 000	3 536 946
		-----	-----
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 413	18 459
Skatteskulder		2 877	-
Övriga kortfristiga skulder		180	11 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	74 513	109 272
		-----	-----
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		86 983	139 266
		-----	-----
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>9 780 995</u>	<u>12 563 264</u>
		-----	-----
<b>Ställda säkerheter</b>		5 883 000	5 883 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### *Värderingsprinciper*

##### *Materiella anläggningstillgångar*

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Fjärrvärmecentral	20
Inventarier, verktyg och installationer	5
Fasad	10

#### *Yttre reparationsfond*

Avsättning sker i resultatdispositionen med 0,3% av byggnadskostnaden.

#### *Definition av nyckeltal*

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

##### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

##### Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

##### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostäder	929 028	929 028
Hysesintäkter förråd	-	8 100
Övriga ersättningar och intäkter	4 489	4 043
	<u>          </u>	<u>          </u>
Summa	<u>933 517</u>	<u>941 171</u>



**Not 3 Löpande reparationer och underhåll**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Reparation och underhåll av fastighet	184 366	49 597
Fastighetsskötsel	22 780	28 107
	-----	-----
Summa	<u>207 146</u>	<u>77 704</u>

Reparation och underhåll har under 2015 utgjorts av ommålning av fönster uppgående till 102 340kr, byte av sänkpump 50 122kr, OVK besiktning 17 000kr samt reparation av undercentral 14 904kr

**Not 4 Driftkostnader**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Tomträttsavgäld	237 200	237 200
Vattenkostnader	34 713	33 822
Värme- och elkostnader	211 280	214 961
Sophämtning	26 748	25 468
Städning	29 676	38 268
Fastighetsskatt	26 134	27 830
Hissar	86 875	-
Snöröjning	3 778	-
Övriga rörelsekostnader	-	2 932
	-----	-----
Summa	<u>656 404</u>	<u>580 481</u>

**Not 5 Administrationsomkostnader**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Kabel-TV	3 816	3 820
Företagsförsäkringar	33 556	35 017
Ekonomisk förvaltning	30 000	31 822
Övriga förvaltningskostnader	4 863	-
Bankkostnader	2 882	22 400
Advokat-/rättegångskostnader	-	12 500
Övriga externa kostnader	-	3 583
	-----	-----
Summa	<u>75 117</u>	<u>109 142</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde Byggnad	9 920 772	9 920 772
Ingående anskaffningsvärde Fasad	168 125	168 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 088 897	10 088 897
Ingående avskrivningar	-1 523 433	-1 407 416
Årets förändringar	-116 017	-116 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 639 450	-1 523 433
Utgående restvärde enligt plan	8 449 447	8 565 464
<b>Taxeringsvärde</b>		
Mark	17 600 000	17 600 000
Byggnader	27 000 000	27 000 000
	44 600 000	44 600 000

Den beräknade ekonomiska livslängden uppgår till 100 år

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	277 000	277 000
Årets förändringar		
-Inköp tvättutrustning	46 826	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 826	277 000
Ingående avskrivningar	-56 513	-37 675
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-28 202	-18 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 715	-56 513
Utgående restvärde enligt plan	239 111	220 487

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	14 153	13 741
Förutbetalda tomrättsavgälder	59 667	59 300
	---	---
<b>Summa</b>	<u>73 820</u>	<u>73 041</u>

**Not 9 Eget kapital**

	Medlems Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	5 170 288	-	415 895	-387 802	3 688 672
Balansering av föregående års resultat				3 688 672	-3 688 672
Årets resultat		-		-	<u>-193 041</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	5 170 288	0	415 895	3 300 870	-193 041

Reservering till yttre reparationsfond sker i resultatdispositionen och avsättes med 0,3% av byggnadskostnaden.

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31
Handelsbanken	1,65	2020-06-01	0	1 000 000
<b>Totalt</b>				<b>1 000 000</b>

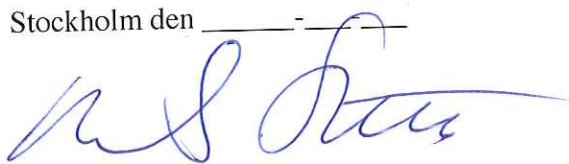
Om 5 år beräknas skulden uppgå till 1 000 000 kronor.

**Not 11      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	44 322	77 419
* Upplupna kostnader	30 191	31 853
Summa	<u>74 513</u>	<u>109 272</u>

\* Avser uppvärmning, el och ekonomisk förvaltning.

Stockholm den \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_



Nils Stiernstedt



Johan Jinnerot



Eje Egarp



Kersti Lindelöw

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-10.



Henrik Sjögren

## REVISIONSBERÄTTELSE

Avseende verksamheten för Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 3 för perioden från 1 januari 2015 till och med 31 december 2015.

Undertecknad revisor, vald av föregående årsmöte, får härmed avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat räkenskaperna, protokollen och årsredovisningen och har funnit att dessa är i god ordning och att intäkter och kostnader är styrkta med erforderliga verifikationer.

Med hänvisning till ovanstående föreslår jag därför årsmötet

- a) att fastställa styrelsens förslag till balansräkning
- b) att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret

Stockholm den 10 maj 2016

  
Henrik Sjögren