

Årsredovisning
för
Brf Rackelhanen 3

716416-6261

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Rackelhanen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning och valdes vid ordinarie föreningsstämma.

Eje Egarp	ordförande
Hans Seidl	sekreterare
Filip Karlander	kassör
Kersti Befrits Lindelöw	ledamot
Hugo Cronstedt	ledamot
Fredrik Siösteen	suppleant

Föreningen tecknas av Eje Egarp och Filip Karlander i förening.

Revisor

Under året har Henrik Sjögren varit revisor.

Kameral Förvaltning

OP Administration AB, Box 170, 791 24 Falun

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning har skötts av styrelsen. Gården av Stadsträdgården AB och trappstädningen av Mickes fönsterputs och städ.

Vicevärd

Marianne Egarp.

Allmänt

Fastigheten Rackelhanen 3 är belägen i hörnet Jungfrugatan 31-Tyskbagargatan 10 Stockholm. 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 och 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 och franskbalkong till lägenheten 1013.

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

2010 installerades ny fjärrvärmeabonmentcentral.

2010 reparerades gården inklusive gårdsmurarna.

2011 monterat nya värmekablar i ståndrännor och stuprör samt ny styrning och monterat snörasskydd.

2014 renoverades husets fasadsockel mot Tyskbagargatan och Jungfrugatan.

2015-2016 målningsrenoverades samtliga fönster och gårds- och källardörrarna utvändigt.
2016-2017 byggdes 1 till lägenhet på vinden-
2017 monterades en WiseCon mot gnagare i källaren på utgående avloppsledning.
2018 renoverades gården, stenläggningen rensades helt mellan stenarna. Cykelstället och baksidan beläggs med nytt grus med röda inslag, gårdsplanteringar iordningställdes med ny jord och delvis nya växter, buskar beskärs, nu anläggning för växter höger om cykelställ anlagd.

Areamätning

2016 gjordes en areamätning av samtliga lägenheter enligt Svensk Standard SS 21054:2 009 avrundning SS14141, regel A. Mätbevis daterade 2017-01-26.

Fastigheten

Idag finns, fördelat på fyra våningsplan samt inredd vind, 24 lägenheter på sammanlagt 1 883,0 m² boarea (BOA).
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Fastigheten är ansluten till kabel-TV Com Hem, Telia Fiberlan för bredband, tv och telefoni samt är Stokab Stadsnätet framdraget till källaren.

Tvättstuga och barnvagnsrum finns i entréplanet på Tyskbagargatan.
På gården finns en grupp trädgårdsmöbler, planteringar och cykelförråd.

Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 3 är en privat bostadsrättsförening utan anslutning till någon förvaltning. Föreningen bildades 1978 av de boende för att 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 har hållits den 21 maj 2019.
Två protokollförda styrelsemöten har hållits under året, 5 maj och 13 november 2019.

Lägenheter och medlemmar

Följande överlåtelse har skett under 2019. Lägenhet 1052 till Annika och Joakim Inaeus och lägenhet 1012 till Cecilia och Johan Widros.

Vid årets slut bodde i husets 24 lägenheter totalt 37 personer varav 2 barn.

Försäkringar m.m.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Försäkringen i Trygg-Hansa täcker även sanering mot skadedjur och ohyra. Serviceavtal Wisetrapp med Nomor AB.

Bostadsinnehavare kan teckna en bostadsrättsförsäkring som ett komplement till hemförsäkringen.

Utförda fastighetsarbeten under året

Sedvanligt underhåll och nödvändiga reparationer har utförts under året.

Kommande fastighetsarbeten

Inga är planerade. Framtida behov är injustering av värmesystemet och nya hissar.

Fastighetsförvaltning och städning 2019

Kostnad 47 188 kr, motsvarande 25,06/m² BOA.

Energikostnader 2019

Värme- och elkostnad 224 596 kr, motsvarar 104,63/m² BOA.

Vattenförbrukning, kostnad 38 440 kr, motsvarar 20,39/m² BOA.

Avfall årskostnad 26 618 kr, motsvarar 14,14/m² BOA.

Kostnad per m² lägenhetsyta inkluderar trappor, biutrymmen och källare.
Uträkning är gjord på den totala boarean (BOA).

Tomträttsavgäldet

Tomträttsavgäldet uppgick till 239 400kr, motsvarar 127,14/m² BOA.

Ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av bifogad resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	902	900	882	889
Resultat efter finansiella poster	-163	-210	-341	-307
Soliditet (%)	86,8	87,0	87,4	88,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 170 288	300 501	2 575 010	-209 527	7 836 272
Avs yttre fond		29 762	-239 289	209 527	0
Årets resultat				-163 440	-163 440
Belopp vid årets utgång	5 170 288	330 263	2 335 721	-163 440	7 672 832

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 335 721
årets förlust	-163 440
	2 172 281

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	29 762
i ny räkning överföres	2 142 519
	2 172 281

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	902 326	900 000
Övriga rörelseintäkter		1 265	14 952
Summa rörelseintäkter		903 591	914 952
Rörelsekostnader			
Löpande reparation och underhåll	3	-134 251	-239 818
Driftskostnader	4	-650 463	-654 935
Administrationskostnader	5	-128 244	-75 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 574	-137 573
Summa rörelsekostnader		-1 050 532	-1 107 898
Rörelseresultat		-146 940	-192 946
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 500	-16 581
Summa finansiella poster		-16 500	-16 581
Resultat efter finansiella poster		-163 440	-209 527
Resultat före skatt		-163 440	-209 527
Årets resultat		-163 440	-209 527

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 985 367	8 101 387
Inventarier, verktyg och installationer	7, 8	146 248	167 802
Summa materiella anläggningstillgångar		8 131 615	8 269 189
Summa anläggningstillgångar		8 131 615	8 269 189
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 562	9 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	82 398	82 568
Summa kortfristiga fordringar		92 960	92 234
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		612 428	648 060
Summa kassa och bank		612 428	648 060
Summa omsättningstillgångar		705 388	740 294
SUMMA TILLGÅNGAR		8 837 003	9 009 483

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 170 288	5 170 288
Fond för yttre underhåll		330 263	300 501
Summa bundet eget kapital		5 500 551	5 470 789
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 335 721	2 575 010
Årets resultat		-163 440	-209 527
Summa fritt eget kapital		2 172 281	2 365 483
Summa eget kapital		7 672 832	7 836 272
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 000 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53 207	64 882
Skatteskulder		5 321	3 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	105 643	105 305
Summa kortfristiga skulder		164 171	173 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 837 003	9 009 483

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fjärrvärmecentral	20 år
Inventarier, verktyg, installationer	5 år
Fasad	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	-900 000	-900 000
Övriga ersättningar och intäkter	-2 326	0
	-902 326	-900 000

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation och underhåll av fastighet	91 073	187 579
Fastighetsskötsel och förvaltning	15 178	24 884
	106 251	212 463

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Tomträttsavgäld	239 400	239 400
Vattenkostnader	38 440	30 842
Värme- och elkostnader	224 596	235 078
Sophämtning	26 618	44 584
Städning	32 010	34 880
Serviceavtal hissar	6 175	5 775
Övriga rörelsekostnader	50 175	32 288
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	33 048	32 088
	650 462	654 935

Not 5 Administrationskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
TV/bredband	4 064	3 977
Fastighetsförsäkringspremier	40 662	40 252
Ekonomisk förvaltning	26 363	26 608
Övriga förvaltningskostnader	700	3 182
Bankkostnader	1 855	1 553
Övriga externa kostnader	54 600	0
	128 244	75 572

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	10 088 897	10 088 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 088 897	10 088 897
Ingående avskrivningar	-1 987 510	-1 871 490
Årets avskrivningar	-116 020	-116 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 103 530	-1 987 510
Utgående redovisat värde	7 985 367	8 101 387
Taxeringsvärden byggnader	47 000 000	17 600 000
Taxeringsvärden mark	22 200 000	34 000 000
	69 200 000	51 600 000

Not 7 Installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 750	243 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 750	243 750
Ingående avskrivningar	-85 315	-73 127
Årets avskrivningar	-12 188	-12 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 503	-85 315
Utgående redovisat värde	146 247	158 435

Not 8 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 076	80 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 076	80 076
Ingående avskrivningar	-70 710	-61 345
Årets avskrivningar	-9 366	-9 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 076	-70 710
Utgående redovisat värde	0	9 366

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsförsäkring Trygg-Hansa	16 942	16 943
Tomträttsavgäld Stockholms stad	59 850	59 850
Nomor, serviceavtal	5 606	5 775
	82 398	82 568

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Lån Stadshypotek Handelsbanken	1,65	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter	63 642	60 010
Upplupna kostnader	42 000	45 294
	105 642	105 304

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	7 133 000	7 133 000
	7 133 000	7 133 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm

Kersti Befrits Lindelöw

Hugo Cronstedt

Eje Egarp

Filip Karlander

Hans Seidl

Min revisionsberättelse har lämnats

Henrik Sjögren
Revisor