

Årsredovisning
för
Brf Bäckvägen 46-52

769604-3319

Räkenskapsåret

2014



Till Föreningsstämman i BRF Bäckvägen 46-52

Org.nr 769604-3319

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Bäckvägen 46-52 för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31. 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 April 2015



Jan-Erik Forsberg
Revisor

Styrelsen för Brf Bäckvägen 46-52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2000-09-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Papperskniven 5 och 6 är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 38 lägenheter och 1 lokal, varav 2 lägenheter och 1 lokal är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

21 st 2 rum och kök

3 st 2,5 rum och kök

13 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 464 kvm Total lokalyta: 43 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet Yta kvm Löptid t.o.m.

Jan Fanell 43,0

2014-12-31

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-06 bestått av:

Ordinarie	Karl Rylander	Ordförande t.om. 2014-08
	Sara Lindquist	Ordförande fr.o.m. 2014-09
	Martin Siljihult	Ledamot
	Marie Granrud	Ledamot
	Nils Sunesson	fr. o. m. 2014-09
	Nick Lawrence	Ledamot
Suppleanter	Peter Holmberg	
	Nils Suneson	t.o.m. 2014-08

Revisorer

Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	Projf Consulting AB
Suppleant	Benny Lennartsson	

Valberedning

Lina Gustafsson
Frida Åström

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

I samband med tillbyggnaden 1988 gjordes en total renovering, inklusive stambyte och fasadrenovering. Målning av trapphus och fönster mot Bäckvägen utfördes 2001.

Fjärrvärme installerades 2002.

Stamspolning utfördes 2003.

Stamspolning 2012.

Rensning av frånluftsventiler 2012.

Underhåll tak 2013.

Renovering fönster 2014

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under 2014 låtit utföra en omfattande fönsterrenovering på många av husens fönster.

Vi har gjort en plantering av stenpartiet utanför port 50 och köpt in nya utemöbler till både stora och lilla gården.

En arbetsgrupp har arbetat med att utreda möjligheterna att bygga balkonger till lägenheterna mot Bäckvägen och de arbetar vidare under 2015 för att förhoppningsvis få till ett bygge.

En hyresrätt har ombildats till bostadsrätt och sålts av föreningen i början av 2015.

Hyreslokalen har fått nya hyresgäster vid årsskiftet 14/15 och hyrs nu av Röda Korsets Hägerstenskrets.

Under 2015 kommer styrelsen att arbeta vidare med bl.a. byte av fläktar för att förbättra ventilationen, omfattande översyn av värmen och radiatorerna i alla lägenheter, belysning i trapphusen och sortering av matavfall.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln samt städ har förutom av medlemmarna ombesörjts av Ingdahls Städ och Fastighetsservice AB .

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

På grund av införandet av K2/K3 regler så medges inte progressiv avskrivning av fastigheten längre. Från och med 2014 skriver föreningen av byggnaden på 120 år av det restvärdet på byggnaden som finns vid ingången av 2014. Detta innebär att avskrivningen av byggnaden vid 2013 var 77 499 kr och är nu från och med år 2014 249 394 kronor/år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015, = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	83	-150	124
Balansomslutning (tkr)	30 223	30 047	30 587	30 731
Soliditet (%)	74	74	72	72
Kassalikviditet (%)	45	54	194	264

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	646 904
årets vinst	33 762
	680 666
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	123 768
i ny räkning överföres	556 898
	680 666

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 813 196	1 695 903
Övriga rörelseintäkter		3 770	4 200
Summa rörelseintäkter		1 816 966	1 700 103
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-1 116 865	-1 051 529
Förvaltnings och övriga externa kostnader	4	-106 758	-149 011
Personalkostnader	5	-55 574	-60 865
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-311 650	-100 924
Summa rörelsekostnader		-1 590 847	-1 362 329
Rörelseresultat		226 119	337 774
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		852	2 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 209	-257 409
Summa finansiella poster		-192 357	-255 169
Resultat efter finansiella poster		33 762	82 605
Resultat före skatt		33 762	82 605
Årets resultat		33 762	82 605

Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	29 914 729	29 435 604
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 053	14 150
Summa materiella anläggningstillgångar		29 922 782	29 449 754

Summa anläggningstillgångar

29 922 782 29 449 754

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		9 022	12 382
Övriga fordringar	8	209 509	519 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	77 051	59 590
Summa kortfristiga fordringar		295 582	591 893

Kassa och bank

Kassa och bank		4 900	4 900
Summa omsättningstillgångar		300 482	596 793

SUMMA TILLGÅNGAR

30 223 264 30 046 547

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 343 157	19 343 157
Upplåtelseavgifter		1 389 315	1 389 315
Yttre reparationsfond		819 163	695 395
Summa bundet eget kapital		21 551 635	21 427 867
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		646 904	688 067
Årets resultat		33 762	82 605
Summa fritt eget kapital		680 666	770 672
Summa eget kapital		22 232 301	22 198 539
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 326 002	6 733 464
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		392 462	841 612
Leverantörsskulder		7 114	14 801
Avräkning		50	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	265 335	258 131
Summa kortfristiga skulder		664 961	1 114 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 223 264	30 046 547
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		21 148 500	21 148 500
Summa ställda säkerheter		21 148 500	21 148 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1987.
(hyreshus)

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Fjärrvärmecentral	20 år
Sopbod	5 år
Underhåll fönster	5%
Inventarier	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 1 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	124 356	122 268
Hysesintäkter lokaler	48 000	48 000
Hysesintäkter övriga	600	600
Årsavgifter bostäder	1 640 840	1 525 635
Hysesbortfall ./.	-600	-600
Övriga ersättningar och intäkter	2 100	4 200
Inkasso/avhysning	1 670	0
	1 816 966	1 700 103

Not 2 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	120 735	90 421
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	76 457	10 625
	197 192	101 046

Not 3 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	81 761	68 996
Sotning	0	2 516
Besiktning / Serviceavtal	7 062	11 642
Yttre skötsel / Snöröjning	41 860	27 424
Fastighetsel	56 308	62 880
Uppvärmning	337 328	373 542
Vatten	66 932	66 147
Sophämtning	63 721	55 112
Fastighetsförsäkring	25 546	23 510
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	60 923
Bevakning	0	7 206
Kabel-TV / Internet	6 472	7 981
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	48 806	48 540
Tomträttsavgälder	150 082	134 065
Arvode teknisk förvaltning	27 197	0
Prelbokad levfaktura	6 598	0
	919 673	950 484

Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Revisionsarvode	6 150	7 350
Förvaltningsarvode	65 780	64 716
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 095	16 253

Kreditupplysning/Inkasso	4 266	4 410
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	12 450	0
Möteskostnader	1 685	0
Övriga externa tjänster	5 010	5 008
Övriga förvaltningskostnader	3 522	8 971
Konsultarvoden	2 800	42 303
	106 758	149 011

Not 5 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	44 400	44 500
Utbildning	0	2 125
Sociala avgifter	11 174	14 240
	55 574	60 865

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 956 675	30 771 175
Fönsterunderhåll	776 625	
Markanläggningar		185 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 733 300	30 956 675
Ingående avskrivningar	-1 521 071	-1 434 297
Årets avskrivningar	-297 500	-86 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 818 571	-1 521 071
Utgående redovisat värde	29 914 729	29 435 604
Taxeringsvärden byggnader	24 056 000	24 056 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	17 200 000
	41 256 000	41 256 000
Bokfört värde byggnader	29 914 729	29 435 604
Bokfört värde mark	0	0
	29 914 729	29 435 604

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 750	70 750
Inköp utemöbler	8 053	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 803	70 750
Ingående avskrivningar	-56 600	-42 450
Årets avskrivningar	-14 150	-14 150

Utgående ackumulerade avskrivningar -70 750 -56 600

Utgående redovisat värde 8 053 14 150

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	2 270	2 207
Skattefordringar	6 820	4 666
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	200 419	513 048
	209 509	519 921

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 585	18 017
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 466	41 573
	77 051	59 590

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 343 157	1 389 315	695 395	688 067	82 605
Disp föreg års resultat			123 768	-41 163	-82 605
Årets resultat					33 762
Belopp vid årets utgång	19 343 157	1 389 315	819 163	646 904	33 762

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	2,174%	2019-02-11	985 000	
Nordea	2,174%	Löpande	1 830 829	1 870 281
Nordea	2,174%	Löpande	4 648 525	4 727 425
Nordea	2,474%	Löpande	254 110	977 370
Kortfristig del			-392 462	-841 612
			7 326 002	6 733 464

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 756 154 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 040	44 040
Upplupna sociala avgifter	14 093	16 869
Upplupna räntekostnader	16 185	19 108
Förskottsbetalda hyror och avgifter	98 755	97 090
Upplupna uppvärmningskostnader	59 374	49 736
Upplupna elavgifter	5 248	5 466
Upplupna renhållningsavgifter	19 640	8 500
Upplupna reparationer och underhåll	0	7 604
Beräknat arvode för revision	8 000	8 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 618
	265 335	258 131

Hägersten 2015-04-15



Nils Sunesson



Martin Siljehult



Sara Lindqvist

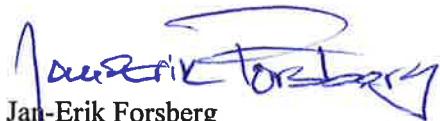


Marie Granrud



Nick Lawrence

Min revisionsberättelse har lämnats . 24/4-2015



Jan-Erik Forsberg
Revisor