

**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 2015-01-01 - 2015-12-31. 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 ersättningskyldig 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 21 April 2016

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Bäckvägen 46-52**

769604-3319

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Bäckvägen 46-52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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.

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

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 1 lägenhet 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.
Röda Korset	43,0	löpande
Hägerstenskretsen		

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på / Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet / 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-04-27 bestått av:

Ordinarie	Sara Lindquist	Ledamot
	Martin Siljehult	Ledamot
	Marie Granrud	Ledamot
	Mikaela Sicard	Ledamot
	Alex Gustafsson	Ledamot

Suppleanter Tommas Davoust  
Daniel Boyacioglu

**Revisorer**

Ordinarie Jan-Erik Forsberg Projf Consulting AB  
Suppleant Benny Lennartsson

**Valberedning**

Lina Gustafsson  
Nicolai Schaaf

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ingdahls Städ & FastighetsService AB.

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

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

Styrelsen har under 2015 utfört en hel del arbeten med att förbättra fastigheten och för att på sikt få ner kostnader i driften. Ett byte av fläktar på taken för att förbättra ventilationen har skett samt en omfattande översyn av värmen och radiatorerna i alla lägenheter. Belysningen i trapphus och källare har ersatts med nya armaturer och rörelsestyrning som förutom att den är miljövänlig även ska leda till lägre el-kostnader för föreningen. Rörelsestyrning har även kopplats till befintliga armaturerna i tvättstugorna. Sortering av matavfall har kommit igång.

Den arbetsgrupp som arbetat med att bygga balkonger har fått beviljat bygglov för våning två och tre. Byggstart i juni 2016. Hyreslokalen har fått nya hyresgäster från januari 2015 och hyrs nu av Röda Korsets Hägerstenskrets. Föreningens ekonomi är mycket god tack vare en lägenhetsförsäljning i februari 2015 och hög amorteringstakt på lån.

**Medlemsinformation**

**Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 53 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-570	34	83	-150
Balansomslutning (tkr)	31 852	30 223	30 047	30 587
Soliditet (%)	76	74	74	72
Kassalikviditet (%)	159	45	54	194

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	556 898
årets förlust	-569 751
	<b>-12 853</b>
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	123 768
i anspråkstagande ur yttre reparationsfonden	-548 950
i ny räkning överföres	412 329
	<b>-12 853</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 797 846	1 813 196
Övriga rörelseintäkter		2 480	3 770
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 800 326</b>	<b>1 816 966</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 781 337	-1 116 865
Övriga externa kostnader	5	-135 877	-106 758
Personalkostnader	6	-55 570	-55 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 553	-311 650
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 278 337</b>	<b>-1 590 847</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-478 011</b>	<b>226 119</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 392	852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 132	-193 209
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 740</b>	<b>-192 357</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-569 751</b>	<b>33 762</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-569 751</b>	<b>33 762</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-569 751</b>	<b>33 762</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 617 229	29 914 729
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	8 053
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 617 229</b>	<b>29 922 782</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 617 229</b>	<b>29 922 782</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 890	9 022
Övriga fordringar	9	2 139 419	209 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	75 973	77 051
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 219 282</b>	<b>295 582</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 762	4 900
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 762</b>	<b>4 900</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 235 044</b>	<b>300 482</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 852 273</b>	<b>30 223 264</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	23 302 472	20 732 472
Yttre reparationsfond		942 931	819 163
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 245 403</b>	<b>21 551 635</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		556 898	646 904
Årets resultat		-569 751	33 762
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 853</b>	<b>680 666</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 232 550</b>	<b>22 232 301</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 210 649	7 326 002
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 210 649</b>	<b>7 326 002</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		861 608	392 462
Leverantörsskulder		191 281	7 114
Övriga skulder		50	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	356 135	265 335
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 409 074</b>	<b>664 961</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 852 273</b>	<b>30 223 264</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		21 148 500	21 148 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>21 148 500</b>	<b>21 148 500</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### 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 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	72 030	124 356
Hysesintäkter lokaler	0	48 000
Hysesintäkter övriga	3 750	600
Årsavgifter bostäder	1 670 814	1 640 840
Hysesbortfall ./.	-8 748	-600
Hysesintäkter, ej momsregistrerade	60 000	0
	<b>1 797 846</b>	<b>1 813 196</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	97 513	120 735
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	626 226	76 457
	<b>723 739</b>	<b>197 192</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	115 867	81 761
Sotning	28 500	0
Besiktning / Serviceavtal	24 475	7 062
Yttre skötsel / Snöröjning	37 667	41 860
Fastighetsel	53 613	56 308
Uppvärmning	350 657	337 328
Vatten	77 302	66 932
Sophämtning	56 695	63 721
Fastighetsförsäkring	31 199	25 546
Självrisk/reparation försäkringsskador	23 641	0
Kabel-TV / Internet	7 527	6 472
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	49 794	48 806
Tomträttsavgälder	162 267	150 082
Arvode teknisk förvaltning	20 129	27 197
Prelbokad levfaktura	0	6 598
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 266	0
	<b>1 057 599</b>	<b>919 673</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Revisionsarvode	6 250	6 150
Förvaltningsarvode	74 757	65 780
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 680	5 095
Kreditupplysning/Inkasso	4 500	4 266
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	0	12 450

Möteskostnader	1 840	1 685
Övriga externa tjänster	3 464	5 010
Övriga förvaltningskostnader	5 385	3 522
Konsultarvoden	0	2 800
Försäljningskostnader avdragsgill	35 000	0
	<b>135 876</b>	<b>106 758</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	44 400	44 400
Sociala avgifter	11 170	11 174
	<b>55 570</b>	<b>55 574</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 733 300	30 956 675
Fönsterunderhåll	0	776 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 733 300</b>	<b>31 733 300</b>
Ingående avskrivningar	-1 818 571	-1 521 071
Årets avskrivningar	-297 500	-297 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 116 071</b>	<b>-1 818 571</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 617 229</b>	<b>29 914 729</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 056 000	24 056 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	17 200 000
	<b>41 256 000</b>	<b>41 256 000</b>

#### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 803	70 750
Inköp utemöbler	0	8 053
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 803</b>	<b>78 803</b>
Ingående avskrivningar	-70 750	-56 600
Årets avskrivningar	-8 053	-14 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-78 803</b>	<b>-70 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>8 053</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	2 346	2 270
Skattefordringar	5 833	6 820
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 131 240	200 419
	<b>2 139 419</b>	<b>209 509</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 840	22 585
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 133	54 466
	<b>75 973</b>	<b>77 051</b>

### Not 11 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	819 163	646 904	33 762
Ökning av insatskapital	460 565	2 109 435			
Disposition av föregående års resultat:			123 768	-90 006	-33 762
Årets resultat					-569 751
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 803 722</b>	<b>3 498 750</b>	<b>942 931</b>	<b>556 898</b>	<b>-569 751</b>

### Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	19 803 722	19 343 157
Upplåtelseavgifter	3 498 750	1 389 315
	<b>23 302 472</b>	<b>20 732 472</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	0,792 %	2016-04-25	3 536 129	985 000
Nordea	1,100 %	2018-04-18	3 536 128	1 830 829
Nordea			0	4 648 525
Nordea			0	254 110
Kortfristig del			-861 608	-392 462
			<b>6 210 649</b>	<b>7 326 002</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 764 217 kronor.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 000	44 040
Upplupna sociala avgifter	11 300	14 093
Upplupna räntekostnader	13 188	16 185
Förskottsbetalda hyror och avgifter	88 836	98 755
Upplupna uppvärmningskostnader	70 741	59 374
Upplupna elavgifter	4 238	5 248
Upplupna renhållningsavgifter	9 079	19 640
Beräknat arvode för revision	8 000	8 000
Upplupna VA avgifter	8 747	0
Upplupna reparationer och underhållskostnader	98 006	0
	<b>356 135</b>	<b>265 335</b>

Hägersten 2016- 04-13

  
Sara Lindqvist

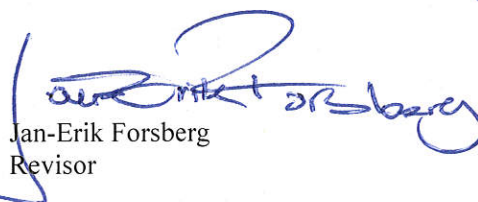
  
Martin Siljehult

  
Marie Granrud

  
~~Mikaela Sicard~~ — TOMMAS DAVOUST

  
Alex Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 21/4-2016

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor