

Årsredovisning
för
Brf Bäckvägen 46-52

769604-3319

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bäckvägen 46-52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningen

Föreningen bildades år 2000.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. 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. Byggd 1943 och tillbyggd 1988.

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		
3st	2,5 rum och kök		
13st	3 rum och kök		
1st	4 rum och kök	Total bostadsyta: 2 464 kvm	Total lokalyta: 43 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm
Jan Fanell JF Kontor	43,0

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-03 bestått av:

Ordinarie	Lisa Classon	Ordf.
	Ulla Ginsburg	
	Niklas Westerlund	
	Karl Rylander	
	Janina Bengtsson	
	Bahareh Azari	avgått 2011-11-15
Suppleanter	Nils Suneson	
	Roland Sterling	

Fram till föreningsstämman var Rolf Källberg, Simon Holmgren, Roland Sterling, Roger Grandell, Anna De Vita och Per Selldén ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie Projf Consulting AB

Suppleant Benny Lennartsson

Valberedning

Ingrid Aareskjold
Roger Grandell
Ola Fransson

Fastighetens tekniska status

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.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 53 (54) medlemmar.

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 har förutom av medlemmarna ombesörjts av Ingdahls Städ o Fastighets Service AB.

Städning har skötts av Miljöpalatset.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1987.

Fastigheten är beskattad med hel skatt/avgift.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 49 476 kronor, (38 lägenheter x 1 302 kr = 49 476 kronor, jämfört med 0,4% av 37 000 000 kronor = 148 000 kronor).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya sopkärl har införskaffats för tidningar och hushållssopor.

En brand uppstod i en av våra hyreslägenheter i januari. Skador endast i den aktuella lägenheten. Föreningen betalade självrisk och satte under våren upp brandsläckare i samtliga trappuppgångar.

Ny hemsida till föreningen har gjorts. Adressen är www.backvagen4652.se

Ny trädgårdsgrupp har bildats med ansvar för trivseln i gårdsmiljön.

Ny tvättmaskin köptes till tvättstugan i port 50-52.

Radonmätning utfördes under året. Ett par lägenheter hade värden strax över gränsvärdet. Nya kompletterande mätningar utförs 2012.

Samtliga rökkanaler som används i våra fastigheter besiktades och sotades.

Upphandlingen angående fönsterrenovering fortsattes. Det har försenats och vi väntar fortfarande på fler offerter. Projektet beräknas att påbörjas 2012.

Två gemensamma städdagar har genomförts med god uppslutning av föreningens medlemmar. Tillfällena var förlagda till en vår- respektive höstdag.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ventilationssystemet har setts över och rensats i lägenheter, lokal och tvättstugor i januari 2012.

Stampolning utfördes i samtliga fastigheter i februari 2012.

Ny torktumlare köptes till tvättstugan i port 50-52 i februari.

Ingdahls sköter vår städning i stället för Miljöpalatset sedan februari.

Nya sopkärl för återvinning för kartong m.m. planeras att införskaffas under 2012.

Hyreslägenheterna planeras att renoveras i nästa steg under 2012.

Upphandlingen med fönsterrenoveringen fortsätter under 2012.

Kompletterande radonmätningar utförs 2012 i de lägenheter som låg strax över gränsvärdet. Förhoppningsvis har översynen av ventilationen gjort att värdena nu är normala.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2012 = 1 100 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2012 = 440 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med kronor 150 vid sen betalning. Efter två påminnelser går försenad betalning till inkasso.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	1 662 942	1 669 303	1 799 151	1 842 104	1 820 892
Resultat före reservering	124 479	69 867	369 101	413 050	293 817
Reservering yttre reparationsfond	0	111 990	85 152	85 152	85 152
Saldo yttre reparationsfond	576 765	576 765	589 330	504 178	419 026
Lån per kvm yta	3 260	3 307	3 342	3 374	4 083
Kassalikviditet (%)	264	316	260	165	97
Årsavgift bostäder kronor/kvm	632	632	665	700	685

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	831 802
årets vinst	124 479
	956 281
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	111 990
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-42 200
i ny räkning överföres	886 491
	956 281

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	1 662 942	1 669 303
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-119 309	-176 062
Driftskostnader	3	-892 202	-897 991
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-150 538	-142 988
Avskrivningar	5	-95 077	-92 321
Resultat före finansiella poster		405 816	359 941
Ränteintäkter	6	5 406	376
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-286 743	-290 450
Resultat efter finansiella poster		124 479	69 867
Resultat före skatt		124 479	69 867
Årets resultat		124 479	69 867

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	29 513 421	29 585 073
Markanläggningar	9	92 750	102 025
Maskiner och inventarier	10	42 450	56 600
		29 648 621	29 743 698
Summa anläggningstillgångar		29 648 621	29 743 698
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 274	0
Övriga fordringar	11	4 436	2 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54 433	58 149
		64 143	60 422
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 900	1 650
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 013 011	963 631
		1 017 912	965 281
Summa omsättningstillgångar		1 082 055	1 025 703
SUMMA TILLGÅNGAR		30 730 676	30 769 401

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej inbetalda insatser	14	-931 843	-931 843
Inbetalda insatser		20 275 000	20 275 000
Upplåtelseavgifter	15	1 389 315	1 389 315
Yttre reparationsfond		576 765	576 765
		21 309 237	21 309 237
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		831 802	761 935
Årets resultat		124 479	69 867
		956 281	831 802
Summa eget kapital		22 265 518	22 141 039
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	8 055 058	8 173 410
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		118 352	118 352
Leverantörsskulder		23 790	74 089
Skatteskulder		4 468	4 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	263 490	258 178
Summa kortfristiga skulder		410 100	454 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 730 676	30 769 401
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		21 148 500	21 148 500
		21 148 500	21 148 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år/progressiv plan
Fjärrvärmeundercentral	20 år/rak plan
Inventarier	5 år/rak plan

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Från och med i år reserveras/ianspråktas yttre reparationsfonden i resultatdispositionen. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	121 572	121 572
Hysesintäkter lokaler	48 000	48 000
Hysesintäkter p-platser	0	4 000
Hysesintäkter övriga objekt	600	601
Årsavgifter bostäder	1 488 420	1 488 420
Ersättningar och intäkter	4 350	3 300
Fakturerade kostnader	0	3 410
	1 662 942	1 669 303

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	77 109	51 507
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	42 200	124 555
	119 309	176 062

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	64 020	62 640
Besiktning/serviceavtal	32 211	20 740
Yttre skötsel/snöröjning	48 810	48 122
Fastighetsel	69 954	74 252
Uppvärmning	362 170	381 992
Vatten	56 086	57 754
Sophämtning	36 829	43 108
Fastighetsförsäkring	19 367	18 151
Avgälder, arrenden och avgifter	118 495	121 745
Kabel-TV	6 321	6 149
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	52 776	51 826
Övriga driftkostnader	25 164	11 513
	892 203	897 992

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	11 117	9 214
Styrelse- och mötesarvoden	41 902	42 800
Revisionsarvode	7 031	6 500
Lagstadgade sociala avgifter	13 164	13 333
Förvaltningsarvode	60 400	59 524
Övriga externa tjänster	16 924	11 617
	150 538	142 988

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad enligt progressiv plan år 8/80	71 652	68 896
Fjärrvärme år 10/20	9 275	9 275
Sopbod år 2/5	14 150	14 150
	95 077	92 321

Not 6 Ränteintäkter

	2011	2010
Ränteintäkter	5 389	377
Överskatteränta ej skattepliktig	17	-1
	5 406	376

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader fastighetslån	286 743	290 130
Övriga skuldrelaterade poster	0	320
	286 743	290 450

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 771 175	30 956 675
Omklassificering fjärrvärme		-185 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 771 175	30 771 175
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 186 102	-1 191 406
Omklassificering fjärrvärme		83 475
Årets avskrivningar enligt plan	-71 652	-78 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 257 754	-1 186 102
Utgående redovisat värde	29 513 421	29 585 073
Taxeringsvärden byggnader	22 730 000	22 730 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	14 600 000
	37 330 000	37 330 000

Not 9 Markanläggningar

Fjärrvärmeundercentral

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 500	
Omklassificeringar		185 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 500	185 500
Ingående avskrivningar	-83 475	
Omklassificeringar		-74 200
Årets avskrivningar	-9 275	-9 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 750	-83 475
Utgående redovisat värde	92 750	102 025

Not 10 Maskiner och inventarier

Sopbod

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 750	
Inköp		70 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 750	70 750
Ingående avskrivningar	-14 150	
Årets avskrivningar	-14 150	-14 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 300	-14 150
Utgående redovisat värde	42 450	56 600

Not 11 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	2 257	2 273
Andra kortfristiga fordringar	2 179	0
	4 436	2 273

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	15 274	14 275
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	39 159	43 873
	54 433	58 148

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 343 157	1 389 315	576 765	761 935	69 867
Disposition av föregående års resultat:				69 867	-69 867
Årets resultat					124 479
Belopp vid årets utgång	19 343 157	1 389 315	576 765	831 802	124 479

Not 14 Ej inbetalda insatser

Avser lgh 23 och 28.

Not 15 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 15 ombildades 2001 till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 270 445 kronor.

Hyresrätt nr 24 ombildades 2006 till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 514 435 kronor.

Hyresrätt nr 12 ombildades 2008 till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 639 435 kronor.

Avgår kronor 35 000 avseende erlagt mäklararvode.

Not 16 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - 4,35% - 2014-01-22	1 949 185	1 988 637
Nordea - 2,95% - 2013-06-19	4 885 225	4 964 125
Nordea - rörligt	1 339 000	1 339 000
Avgår kortfristig del ./.	-118 352	-118 352
	8 055 058	8 173 410

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	42 300	42 800
Upplupna sociala avgifter	13 290	13 448
Uppl räntekostnader externt	24 867	22 807
Förskottsbetalda hyror/avgifter	108 030	105 255
Upplupna uppvärmningskostnader	44 097	52 993
Upplupna elavgifter	5 546	7 664
Upplupna reparationer och underhåll	5 838	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 522	6 711
Beräknat arvode för revision	7 000	6 500
	263 490	258 178

Hägersten 2012-04-03



Lisa Classon



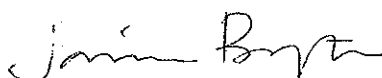
Ulla Ginsburg



Niklas Westerlund



Karl Rylander



Janina Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 10/4 - 2012



Henrik Forsberg
Projf Consulting AB
Revisor

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 2011-01-01 - 2011-12-31. 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 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 April 2012


Jan-Erik Forsberg
Revisor