

**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 2012-01-01 - 2012-12-31. 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2013

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor

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

769604-3319

Räkenskapsåret

2012



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bäckvägen 46-52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

### 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 2012-05-10 bestått av:

Ordinarie	Lisa Bonnichsen	Ordf.
	Ulla Ginsburg	t.o.m. 2012-10
	Jonathan Fredriksson	
	Karl Rylander	
	Johan Stjernström	

Suppleanter	Nils Sunesson
	Janina Bengtsson
	Niclas Westerlund

#### Revisorer

Ordinarie Projf Consulting AB

Suppleant Benny Lennartsson

#### Valberedning

Lisa Svensson

Sara Gröning

#### 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.

Stamspolning 2012.

rensning frånluftsventiler 2012.

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några 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 12 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 o Fastighets Service AB fr o m 2012-03.

Städning har skötts av Miljöpalatset t o m 2012-02.

#### 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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 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 1 365 kr = 51 870 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**

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

Stampsolning utfördes i samtliga fastigheter i februari.

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

Byggt upp en ny återvinningscentral med sopkärl för kartong, plast och metall i april.

En av våra två hyreslägenheter renoverades med nya ytskikt under hösten.

Upphandlingen angående fönsterrenovering fortsattes där trasiga karmar ska bytas ut och fönsterbleck lackeras. Projektet förväntas vara klart under 2013.

En vattenledning i uppgång 50 brast i slutet av december. Mindre vattenskada uppstod på innertak och trapphusets vägg. Trasiga rör utbyta och väggen återställd förutom målning som planeras våren 2013.

Konsulten KTC har sett över vår fjärrvärmecentral och bytt till energibesparande vattenfördelning.

Vid radonmätning hade två lägenheter i port 46 värden strax över gränsvärdet i flerbostadshus. Konsult har anlitats för att åtgärda problemen.

Två gemensamma städdagar har genomförts med god uppslutning av föreningens medlemmar.

Tillfällena var förlagda till en vår- respektive höstdag.

Trädgårdsgruppen, som grundades 2011, har med mycket gott resultat fortsatt sitt arbete med att pynta gården med plantor, buskar och dukar till borden utomhus.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Flödesmätare i fjärrvärmecentralen byttes i januari.

En ny långsiktig underhållsplan av fastigheterna har upprättats med hjälp av vår konsult ISS, beräknas vara färdig i mars.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2013 = 1 113 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2013 = 445 kr) vid varje pantsättning.

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

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Resultat före reservering	-149 584	124 479	69 867	369 101	413 050
Reservering yttre reparationsfond	48 840	69 790	111 990	85 152	85 152
Saldo yttre reparationsfond	645 555	576 765	576 765	589 330	504 178
Lån per kvm yta	3 213	3 260	3 307	3 342	3 374
Kassalikviditet (%)	194	264	316	260	165
Årsavgift bostäder kronor/kvm	632	632	632	665	700
Nettoomsättning	1 662 634	1 662 942	1 669 303	1 799 151	1 842 104

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	886 491
årets förlust	-149 584
	<b>736 907</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	111 990
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-63 150
i ny räkning överföres	688 067
	<b>736 907</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 662 634	1 662 942
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-267 872	-119 309
Driftskostnader	3	-1 017 177	-892 202
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-150 224	-150 538
Avskrivningar	5	-97 943	-95 077
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>129 418</b>	<b>405 816</b>
Ränteintäkter	6	5 120	5 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-284 122	-286 743
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-149 584</b>	<b>124 479</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-149 584</b>	<b>124 479</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-149 584</b>	<b>124 479</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	29 438 903	29 513 421
Markanläggningar	9	83 475	92 750
Maskiner och inventarier	10	28 300	42 450
		<b>29 550 678</b>	<b>29 648 621</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 550 678</b>	<b>29 648 621</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyres- och avgiftsfordringar		1 124	5 274
Övriga fordringar	11	2 263	4 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 547	54 433
		<b>60 934</b>	<b>64 143</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 900	4 900
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		970 040	1 013 011
		<b>974 940</b>	<b>1 017 912</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 035 874</b>	<b>1 082 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 586 552</b>	<b>30 730 676</b>



<b>Balansräkning</b>	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej inbetalda insatser		-931 843	-931 843
Inbetalda insatser		20 275 000	20 275 000
Upplåtelseavgifter		1 389 315	1 389 315
Yttre reparationsfond		646 555	576 765
		<b>21 379 027</b>	<b>21 309 237</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		886 491	831 802
Årets resultat		-149 584	124 479
		<b>736 907</b>	<b>956 281</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 115 934</b>	<b>22 265 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	7 936 706	8 055 058
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		118 352	118 352
Leverantörsskulder		67 676	23 790
Skatteskulder		4 692	4 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	343 191	263 490
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>533 911</b>	<b>410 100</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 586 552</b>	<b>30 730 676</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		21 148 500	21 148 500
		<b>21 148 500</b>	<b>21 148 500</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Från och med i år reserveras/ianspråkats yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma 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

	2012	2011
Hysesintäkter bostäder	121 572	121 572
Hysesintäkter lokaler	48 000	48 000
Outhyrt övrigt objekt	-300	0
Hysesintäkter övriga objekt	600	600
Årsavgifter bostäder	1 488 420	1 488 420
Ersättningar och intäkter	4 342	4 350
	<b>1 662 634</b>	<b>1 662 942</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	267 872	77 109
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	42 200
	<b>267 872</b>	<b>119 309</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	96 105	64 020
Besiktning/serviceavtal	8 084	32 211
Yttre skötsel/snöröjning	133 307	48 810
Fastighetsel	64 427	69 954
Uppvärmning	375 372	362 170
Vatten	64 528	56 086
Sophämtning	57 148	36 829
Sophämtning bostäder	3 161	0
OVK	2 850	0
Fastighetsförsäkring	20 570	19 367
Öresavrundning	2	-1
Avgälder, arrenden och avgifter	118 495	118 495
Kabel-TV/Internet	6 532	6 321
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	55 170	52 776
Övriga driftkostnader	11 426	25 164
	<b>1 017 177</b>	<b>892 202</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	17 904	11 117
Styrelse- och mötesarvoden	44 000	41 902
Revisionsarvode	7 419	7 031
Lagstadgade sociala avgifter	11 810	13 164
Förvaltningsarvode	63 340	60 400
Övriga externa tjänster	5 751	16 924
	<b>150 224</b>	<b>150 538</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad enligt progressiv plan år 9/80	74 518	71 652
Fjärrvärme år 11/20	9 275	9 275
Sopbod år 3/5	14 150	14 150
	<b>97 943</b>	<b>95 077</b>

### Not 6 Ränteintäkter

	2012	2011
Ränteintäkter	5 114	5 389
Överskatteränta ej skattepliktig	6	17
	<b>5 120</b>	<b>5 406</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader fastighetslån	283 880	286 743
Övriga skuldrelaterade poster	242	0
	<b>284 122</b>	<b>286 743</b>

### Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 771 175	30 771 175
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 771 175</b>	<b>30 771 175</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 257 754	-1 186 102
Årets avskrivningar enligt plan	-74 518	-71 652
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 332 272</b>	<b>-1 257 754</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 438 903</b>	<b>29 513 421</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 730 000	22 730 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	14 600 000
	<b>37 330 000</b>	<b>37 330 000</b>

**Not 9 Markanläggningar**

Fjärrvärmeundercentral

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 500	185 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 500</b>	<b>185 500</b>
Ingående avskrivningar	-92 750	-83 475
Årets avskrivningar	-9 275	-9 275
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-102 025</b>	<b>-92 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 475</b>	<b>92 750</b>

**Not 10 Maskiner och inventarier**

Sopbod

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 750	70 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 750</b>	<b>70 750</b>
Ingående avskrivningar	-28 300	-14 150
Årets avskrivningar	-14 150	-14 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 450</b>	<b>-28 300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 300</b>	<b>42 450</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	2 263	2 257
Andra kortfristiga fordringar	0	2 179
<b>2 263</b>	<b>2 263</b>	<b>4 436</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	15 886	15 274
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	41 661	39 159
	<b>57 547</b>	<b>54 433</b>

**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	831 802	124 479
Disp föreg års resultat			-42 200		
			111 990	54 689	-124 479
Årets resultat					-149 584
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 343 157</b>	<b>1 389 315</b>	<b>646 555</b>	<b>886 491</b>	<b>-149 584</b>

**Not 14 Fastighetslån**

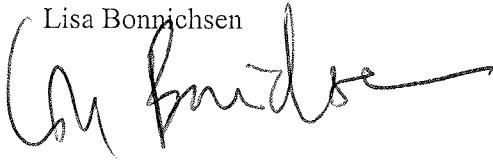
	2012-12-31	2011-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Nordea - 4,35% - 2014-01-22	1 909 733	1 949 185
Nordea - 2,95% - 2013-06-19	4 806 325	4 885 225
Nordea - 4,13% rörligt	1 339 000	1 339 000
Avgår kortfristig del ./.	-118 352	-118 352
	<b>7 936 706</b>	<b>8 055 058</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

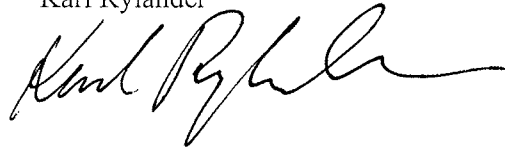
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 000	42 300
Upplupna sociala avgifter	14 080	13 290
Uppl räntekostnader externt	24 298	24 867
Förskottsbetalda hyror/avgifter	103 644	108 030
Upplupna VA avgifter	3 007	0
Upplupna uppvärmningskostnader	62 786	44 097
Upplupna elavgifter	6 074	5 546
Upplupna renhållningsavgifter	57 178	0
Upplupna reparationer och underhåll	18 274	5 838
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 850	12 522
Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
	<b>343 191</b>	<b>263 490</b>

Hägersten 2013-04-21

Lisa Bonnichsen



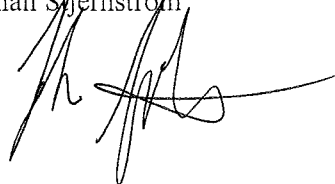
Karl Rylander




Jonathan Fredriksson



Johan Sjernström



Min revisionsberättelse har lämnats . 24/4-2013



Jan Erik Larsson  
Projf Consulting AB  
Revisor