

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 2013-01-01 - 2013-12-31. 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 April 2014


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Årsredovisning
för
Brf Bäckvägen 46-52

769604-3319

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bäckvägen 46-52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2013-05-07 bestått av:

Ordinarie	Jonathan Fredriksson	Ordförande t.o.m. 2013-09-30
	Karl Rylander	Ordförande fr.o.m. 2013-10-01 + ansvarig kortfr underhåll
	Sara Lindqvist	Informationsansvarig
	Peter Holmberg	Sekreterare
	Johan Stjernström	Ansvarig för långsiktigt underhåll

Suppleanter	Nils Sunesson
	Lisa Bonnichsen

Revisorer

Ordinarie Projf Consulting AB

Suppleant Benny Lennartsson

Valberedning

Frida Åström

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.
Underhåll tak 2013

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 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.

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 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2013 beslutade styrelsen att arbeta med husets underhållsplan enligt underhållsplanen som tagits fram. Slutskedet inför fönsterrenoveringen sköttes med hjälp av konsult och föreningen beslutade att använda bl a energibesparande fönster.

Vi har numera en fungerande återvinning på gården och planerar att utvidga den med avfall. Vi är glada över att vår investering i återvinningen redan visar sig som en kostnadsbesparing för föreningen. När vi börjar återvinna vårt matavfall så kommer vi ner ytterligare i kostnad för vår avfallshantering.

Trädgårdsgruppen har på ett föredömligt sätt tagit sig an vår utemiljö. Runt städdagarna har uppslutningen varit god och allt fler engagerar sig i vårt gemensamma. Till föreningen har vi köpt in en högtryckstvätt, slipmaskin, bormaskin och saker som vi använder under dessa dagar. Vi har själva målat om taket till entrén port 50. Vi ser städdagarna som dagar då vi tar hand om vårt gemensamma.

Flödesmätare i fjärrvärmecentralen har bytts i januari.

En ny långsiktig underhållsplan av fastigheterna har upprättats med hjälp av vår konsult ISS.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vi har genomfört vår fönsterrenovering.

Vi kommer att genomföra en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) under 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 10% fr.o.m. 2013-10-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2014 = 1 110 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2014 = 444 kr) vid varje pantsättning.

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

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Resultat före reservering	85 586	-149 584	124 479	69 867	369 101
Reservering yttre reparationsfond	123 768	48 840	69 790	111 990	85 152
Saldo yttre reparationsfond	695 395	645 555	576 765	576 765	589 330
Lån per kvm yta	3 269	3 213	3 260	3 307	3 342
Kassalikviditet (%)	54	194	264	316	260
Årsavgift bostäder kronor/kvm	668	632	632	632	665
Nettoomsättning	1 700	1 663	1 663	1 669	1 799

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	688 067
årets vinst	82 605
	770 672

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	123 768
i ny räkning överföres	646 904
	770 672

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 700 103	1 662 634
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-101 046	-267 872
Driftskostnader	3	-966 736	-1 017 177
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-193 623	-150 224
Avskrivningar	5	-100 924	-97 943
Resultat före finansiella poster		337 774	129 418
Ränteintäkter	6	2 240	5 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-257 409	-284 122
Resultat efter finansiella poster		82 605	-149 584
Resultat före skatt		82 605	-149 584
Årets resultat		82 605	-149 584

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	29 361 404	29 438 903
Markanläggningar	9	74 200	83 475
Maskiner och inventarier	10	14 150	28 300
		29 449 754	29 550 678
Summa anläggningstillgångar		29 449 754	29 550 678
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		12 382	1 124
Övriga fordringar	11	6 873	2 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 590	57 547
		78 845	60 934
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 900	4 900
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		513 048	970 040
		517 948	974 940
Summa omsättningstillgångar		596 794	1 035 874
SUMMA TILLGÅNGAR		30 046 548	30 586 552

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	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		695 395	646 555
		21 427 867	21 379 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		688 067	886 491
Årets resultat		82 605	-149 584
		770 672	736 907
Summa eget kapital		22 198 539	22 115 934
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	6 733 464	7 936 706
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		841 612	118 352
Leverantörsskulder		14 801	67 676
Skatteskulder		0	4 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	258 131	343 191
Summa kortfristiga skulder		1 114 544	533 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 046 548	30 586 552
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.

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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	122 268	121 572
Hysesintäkter lokaler	48 000	48 000
Outhyrt övrigt objekt	-600	-300
Hysesintäkter övriga objekt	600	600
Årsavgifter bostäder	1 525 635	1 488 420
Ersättningar och intäkter	4 200	4 342
	1 700 103	1 662 634

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	90 421	267 872
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	10 625	0
	101 046	267 872

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	68 996	96 105
Sotning	2 516	2
Besiktning/serviceavtal	11 642	8 084
Bevakning	7 206	0
Yttre skötsel/snörojning	27 424	133 307
Fastighetsel	62 880	64 427
Uppvärmning	373 542	375 372
Vatten	66 147	64 528
Sophämtning + grovsopor	55 112	57 148
Sophämtning bostäder	0	3 161
OVK	0	2 850
Fastighetsförsäkring	23 510	20 570
Öresavrundning		2
Avgälder, arrenden och avgifter	134 065	118 495
Kabel-TV/Internet	7 981	6 532
Självrisk rep.skada	60 923	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	48 540	55 170
Övriga driftkostnader	16 253	11 426
	966 737	1 017 179

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	11 486	17 904
Styrelse- och mötesarvoden	44 500	44 000
Revisionsarvode	7 350	7 419
Lagstadgade sociala avgifter	14 240	11 810
Möteskostnader	2 125	0
Förvaltningsarvode	64 716	63 340
Övriga externa tjänster	49 206	5 751
	193 623	150 224

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad enligt progressiv plan år 9/80	77 499	74 518
Fjärrvärme år 11/20	9 275	9 275
Sopbod år 3/5	14 150	14 150
	100 924	97 943

Not 6 Ränteintäkter

	2013	2012
Ränteintäkter	2 224	5 114
Överskatteränta ej skattepliktig	16	6
	2 240	5 120

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader fastighetslån	257 409	283 880
Övriga skuldrelaterade poster	0	242
	257 409	284 122

Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 771 175	30 771 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 771 175	30 771 175
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 332 272	-1 257 754
Årets avskrivningar enligt plan	-77 499	-74 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 409 771	-1 332 272
Utgående redovisat värde	29 361 404	29 438 903
Taxeringsvärden byggnader	24 056 000	22 730 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	14 600 000
	41 256 000	37 330 000

Not 9 Markanläggningar

Fjärrvärmeundercentral

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 500	185 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 500	185 500
Ingående avskrivningar	-102 025	-92 750
Årets avskrivningar	-9 275	-9 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 300	-102 025
Utgående redovisat värde	74 200	83 475

Not 10 Maskiner och inventarier

Sopbod

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 750	70 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 750	70 750
Ingående avskrivningar	-42 450	-28 300
Årets avskrivningar	-14 150	-14 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 600	-42 450
Utgående redovisat värde	14 150	28 300

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	4 666	0
Avräkning skattekonto	2 207	2 263
	6 873	2 263

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	18 017	15 886
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	41 573	41 661
	59 590	57 547

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	646 555	886 491	-149 584
Disp föreg års resultat			111 990		
			-63 150	-198 424	149 584
Årets resultat					82 605
Belopp vid årets utgång	19 343 157	1 389 315	695 395	688 067	82 605

Not 14 Fastighetslån

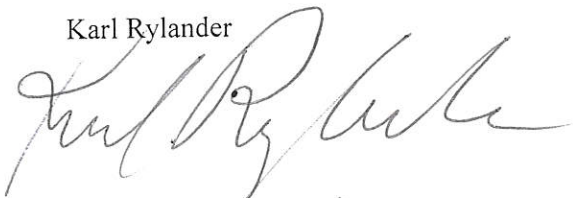
	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - 4,35% - 2014-01-22	1 870 281	1 909 733
Nordea - 2,72% - rörlig ränta	4 727 425	4 806 325
Nordea - 4,13% rörlig ränta	977 370	1 339 000
Avgår kortfristig del ./.	-841 612	-118 352
	6 733 464	7 936 706

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

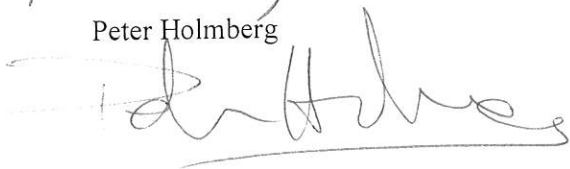
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 040	44 000
Upplupna sociala avgifter	16 869	14 080
Uppl räntekostnader externt	19 108	24 298
Förskottsbetalda hyror/avgifter	97 090	103 644
Upplupna VA avgifter	0	3 007
Upplupna uppvärmningskostnader	49 736	62 786
Upplupna elavgifter	5 466	6 074
Upplupna renhållningsavgifter	8 500	57 178
Upplupna reparationer och underhåll	7 604	18 274
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 618	2 850
Beräknat arvode för revision	8 100	7 000
	258 131	343 191

Hägersten 2013-04-

Karl Rylander



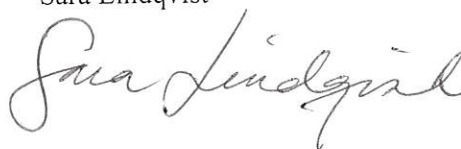
Peter Holmberg



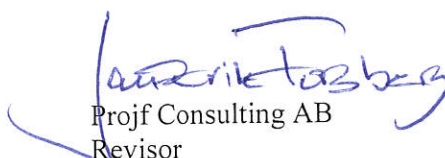
Johan Sjöström



Sara Lindqvist



Min revisionsberättelse har lämnats . 24/4 2014



Janerik Tozberg
Projf Consulting AB
Revisor