

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 2018-01-01 - 2018-12-31. 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 20 Mars 2019



Jan-Erik Forsberg
Revisor

Årsredovisning

2018

Brf Bäckvägen 46-52

Org nr 769604-3319

Styrelsen för Brf Bäckvägen 46-52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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 2018-12-17.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

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.
Easy Building Services i Sverige AB	43,0	löpande

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 2018-05-03 bestått av:

Ordinarie	Roger Grandell	Ordförande
	Barbro Lindroth	Ledamot
	Roland Sterling	Ledamot
	Jonas Johansson	Ledamot
	Salamaah Mahmood	Ledamot

Suppleanter Johan Stjernström
 Ingrid Lindström
 Markus Bergström Björn

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Jan-Erik Forsberg Projf Consulting AB
Suppleant Rolf Wahman Projf Consulting AB

Valberedning Sigrid Bergfeldt
 Nils Suneson
 Anna Fanqvist

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ingdahls Stöd & FastighetsService AB.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2018 förbättrat utebelysningen ytterliggare för att öka säkerhet och trygghet. Avgasare har installerats i värmesystemet för att rena och förbättra energiåtgången.
Energideklarationen är uppdaterad och gäller till och med november 2028.

Medlemsinformation

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 55 (54) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 658	1 641	1 764	1 798
Resultat efter finansiella poster (tkr)	27	219	-187	-570
Soliditet (%)	81	80	78	76
Kassalikviditet (%)	42	132	116	159

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 803 722	3 498 750	647 484	95 982	219 029
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			129 735	-129 735	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				219 029	-219 029
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					26 823
Belopp vid årets utgång	19 803 722	3 498 750	777 219	185 276	26 823

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	185 276
årets vinst	26 823
	212 099

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	129 735
i ny räkning överföres	82 364
	212 099

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 657 704	1 641 481
Övriga rörelseintäkter		1 280	46 237
Summa rörelseintäkter		1 658 984	1 687 718
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 076 215	-952 474
Övriga externa kostnader	5	-113 109	-103 549
Personalkostnader	6	-85 979	-62 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 500	-297 500
Summa rörelsekostnader		-1 572 804	-1 415 746
Rörelseresultat		86 180	271 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 375	-52 980
Summa finansiella poster		-59 357	-52 943
Resultat efter finansiella poster		26 823	219 029
Resultat före skatt		26 823	219 029
Årets resultat		26 823	219 029

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 724 729	29 022 229
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 724 729	29 022 229
Summa anläggningstillgångar		28 724 729	29 022 229
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 022 628	1 193 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 132	77 497
Summa kortfristiga fordringar		1 096 760	1 270 660
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		180 813	24 312
Summa kassa och bank		180 813	24 312
Summa omsättningstillgångar		1 277 573	1 294 972
SUMMA TILLGÅNGAR		30 002 302	30 317 201

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 302 472	23 302 472
Yttre reparationsfond		777 219	647 484
Summa bundet eget kapital		24 079 691	23 949 956
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		185 276	95 982
Årets resultat		26 823	219 029
Summa fritt eget kapital		212 099	315 011
Summa eget kapital		24 291 790	24 264 967
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 678 428	5 072 144
Summa långfristiga skulder		2 678 428	5 072 144
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 666 819	630 804
Leverantörsskulder		73 113	73 261
Övriga skulder		0	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	292 152	275 974
Summa kortfristiga skulder		3 032 084	980 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 002 302	30 317 201

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

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. 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	66 360	65 700
Hysesintäkter lokaler	78 000	65 937
Hysesintäkter övriga	4 800	4 800
Årsavgifter bostäder	1 508 544	1 508 544
Hysesbortfall	0	-5 000
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	0	1 500
	1 657 704	1 641 481

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	116 031	79 660
	116 031	79 660

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	76 752	79 742
Besiktning / Serviceavtal	18 204	8 434
Energideklarationer	12 000	0
Yttre skötsel / Snöröjning	17 067	18 383
Fastighetsel	67 151	62 133
Uppvärmning	316 765	318 412
Vatten	70 928	24 971
Sophämtning	102 389	93 433
Fastighetsförsäkring	39 559	33 886
Kabel-TV / Internet	6 827	8 751
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	53 256	52 420
Tomträttsavgälder	171 700	171 700
Självrisk/reparation försäkringsskador	7 586	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	549
	960 184	872 814

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	9 519	9 475
Förvaltningsarvode	76 107	72 700
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 235	9 887
Kreditupplysning/Inkasso	650	1 300
Möteskostnader	470	915
Övriga externa tjänster	5 082	3 497
Övriga förvaltningskostnader	4 940	3 206
Möteskostnad övriga	107	2 569
	113 110	103 549

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	64 754	44 300
Sociala avgifter	20 065	16 570
Trivselkostnader	1 160	1 354
	85 979	62 224

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 733 300	31 733 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 733 300	31 733 300
Ingående avskrivningar	-2 711 071	-2 413 571
Årets avskrivningar	-297 500	-297 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 008 571	-2 711 071
Utgående redovisat värde	28 724 729	29 022 229
Taxeringsvärden byggnader	24 845 000	24 845 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	43 245 000	43 245 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 803	78 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 803	78 803
Ingående avskrivningar	-78 803	-78 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 803	-78 803
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	20 725	12 461
Skattefordringar	2 371	3 207
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	999 532	1 177 495
	1 022 628	1 193 163

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 768	29 303
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 364	48 194
	74 132	77 497

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1,350 %	2021-04-15	2 878 428	3 028 428
Nordea	0,970 %	2019-04-18	2 466 819	2 674 520
Kortfristig del			-2 666 819	-630 804
			2 678 428	5 072 144

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 878 428 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 148 500	21 148 500
	21 148 500	21 148 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	21 444	13 919
Upplupna löner och arvoden	68 250	44 300
Förskottsbetalda hyror/avgifter	122 575	132 987
Upplupna uppvärmningskostnader	42 595	47 350
Upplupna elavgifter	6 275	5 326
Upplupna renhållningsavgifter	4 875	4 428
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	7 811	11 505
Uppl räntekostnad Externt	11 827	9 659
Beräknat arvode för revision	6 500	6 500
	292 152	275 974

Hägersten 2019-03-14



Roger Grandell
Ordförande



Roland Sterling



Salamaah Mahmood



Barbro Lindroth

Jonas Johansson



Min revisionsberättelse har lämnats . 20/3-2019



Jan-Erik Forsberg
Revisor