

**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 2016-01-01 - 2016-12-31. 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 April 2017

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor

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

769604-3319

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Bäckvägen 46-52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## 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 2016-05-11 bestått av:

Ordinarie	Tommas Davoust	Ledamot
	Martin Siljehult	Ledamot
	Marie Granrud	Ledamot
	Ingrid Lindström	Ledamot
	Alex Gustafsson	Ledamot

Suppleanter       Barbro Lindroth  
                          Ulla Ginsburg

Valda revisorer vid ordinarie stämma  
Ordinarie       Jan-Erik Forsberg                   Projf Consulting AB  
Suppleant       Benny Lennartsson

Valberedning  
                          Nicolai Schaaf  
                          Sara Lindqvist

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.  
Fastighetskötseln har ombesörjts av Ingdahls Städ & FastighetsService AB.

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

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen har under 2016 utfört en hel del förbättringar i utemiljön. Ett arbete med att byta ut och förbättra utebelysningen har gjorts och för att få en säker lekplats på stora gården har sandlådan flyttats och nytt gräs lagts. Sortering av glödlampor och batterier har kommit igång.

Balkonger (som finansierats av enskilda medlemmar) har byggts på våning två och tre mot Bäckvägen.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och det har möjliggjort en avgiftssänkning under året.

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 53 (53) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016 = 448 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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-187	-570	34	83
Balansomslutning (tkr)	31 004	31 852	30 223	30 047
Soliditet (%)	78	76	74	74
Kassalikviditet (%)	116	159	45	54

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	942 931	556 898	-569 751
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			123 768	-123 768	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-548 950	548 950	
Balanseras i ny räkning				-569 751	569 751
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-186 612
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 803 722</b>	<b>3 498 750</b>	<b>517 749</b>	<b>412 329</b>	<b>-186 612</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	412 329
årets förlust	-186 612
	<b>225 717</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	129 735
i ny räkning överföres	95 982
	<b>225 717</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 764 424	1 797 846
Övriga rörelseintäkter		1 710	2 480
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 766 134</b>	<b>1 800 326</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 412 938	-1 781 337
Övriga externa kostnader	5	-124 991	-135 877
Personalkostnader	6	-58 355	-55 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 500	-305 553
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 893 784</b>	<b>-2 278 337</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-127 650</b>	<b>-478 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 211	1 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 173	-93 132
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58 962</b>	<b>-91 740</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-186 612</b>	<b>-569 751</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-186 612</b>	<b>-569 751</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-186 612</b>	<b>-569 751</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 319 729	29 617 229
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 319 729</b>	<b>29 617 229</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 319 729</b>	<b>29 617 229</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		0	3 890
Övriga fordringar	9	1 590 473	2 139 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68 021	75 973
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 658 494</b>	<b>2 219 282</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		25 512	15 762
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>25 512</b>	<b>15 762</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 684 006</b>	<b>2 235 044</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 003 735</b>	<b>31 852 273</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 302 472	23 302 472
Yttre reparationsfond		517 749	942 931
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 820 221</b>	<b>24 245 403</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		412 329	556 898
Årets resultat		-186 612	-569 751
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>225 717</b>	<b>-12 853</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 045 938</b>	<b>24 232 550</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	5 502 948	6 210 649
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 502 948</b>	<b>6 210 649</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	830 804	861 608
Leverantörsskulder		337 902	191 281
Övriga skulder		50	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	286 093	356 135
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 454 849</b>	<b>1 409 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 003 735</b>	<b>31 852 273</b>



## 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

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	64 920	72 030
Hysesintäkter lokaler	15 450	0
Hysesintäkter övriga	4 800	3 750
Årsavgifter bostäder	1 634 337	1 670 814
Hysesbortfall	0	-8 748
Hysesintäkter, ej momsregistrerade	46 350	60 000
Hysesrabatt hyresintäkter bostäder	-1 433	0
	<b>1 764 424</b>	<b>1 797 846</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	334 426	97 513
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	126 951	626 226
	<b>461 377</b>	<b>723 739</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	73 876	115 867
Sotning	0	28 500
Besiktning / Serviceavtal	23 209	24 475
Yttre skötsel / Snöröjning	49 126	37 667
Fastighetsel	54 563	53 613
Uppvärmning	310 101	350 657
Vatten	76 568	77 302
Sophämtning	81 340	56 695
Fastighetsförsäkring	37 899	31 199
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	23 641
Kabel-TV / Internet	6 573	7 527
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	50 634	49 794
Tomträttsavgälder	178 908	162 267
Arvode teknisk förvaltning	6 884	20 129
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	18 266
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 880	0
	<b>951 561</b>	<b>1 057 599</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisionsarvode	4 759	6 250
Förvaltningsarvode	70 640	74 757
Övriga förbrukningsinventarier/material	28 173	4 680
Kreditupplysning/Inkasso	2 231	4 500
Möteskostnader	900	1 840

Övriga externa tjänster	13 490	3 464
Övriga förvaltningskostnader	4 797	5 385
Försäljningskostnader avdragsgill	0	35 000
	<b>124 990</b>	<b>135 876</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	44 700	44 400
Sociala avgifter	13 655	11 170
	<b>58 355</b>	<b>55 570</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 733 300	31 733 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 733 300</b>	<b>31 733 300</b>
Ingående avskrivningar	-2 116 071	-1 818 571
Årets avskrivningar	-297 500	-297 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 413 571</b>	<b>-2 116 071</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 319 729</b>	<b>29 617 229</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 845 000	24 056 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	17 200 000
	<b>43 245 000</b>	<b>41 256 000</b>

#### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 803	78 803
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 803</b>	<b>78 803</b>
Ingående avskrivningar	-78 803	-70 750
Årets avskrivningar	0	-8 053
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-78 803</b>	<b>-78 803</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	2 410	2 346
Skattefordringar	4 993	5 833
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 583 070	2 131 240
	<b>1 590 473</b>	<b>2 139 419</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 118	25 840
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 903	50 133
	<b>68 021</b>	<b>75 973</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	0,650 %	2017-04-26	3 228 428	3 536 129
Nordea	1,100 %	2018-04-18	3 105 324	3 536 128
Kortfristig del			-830 804	-861 608
			<b>5 502 948</b>	<b>6 210 649</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 179 732 kronor.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	21 148 500	21 148 500
	<b>21 148 500</b>	<b>21 148 500</b>

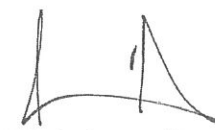
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 300	44 000
Upplupna sociala avgifter	11 005	11 300
Upplupna räntekostnader	10 854	13 188
Förskottsbetalda hyror och avgifter	128 762	88 836
Upplupna uppvärmningskostnader	48 214	70 741
Upplupna elavgifter	3 181	4 238
Upplupna renhållningsavgifter	9 932	9 079
Beräknat arvode för revision	6 400	8 000
Upplupna VA avgifter	9 178	8 747
Upplupna reparationer och underhållskostnader	9 767	98 006
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	4 500	0
	<b>286 093</b>	<b>356 135</b>

Hägersten 2017-04-05



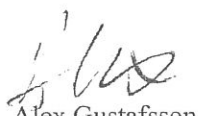
Martin Siljékult



Marie Granrud



Tommas Davoust



Alex Gustafsson



Ingrid Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats . 11/4-2017



Jan-Erik Forsberg  
Revisor