

# Årsredovisning

2017

Brf Bäckvägen 46-52

Org nr 769604-3319

**Till Föreningsstämman i BRF Bäckvägen 46-52**

**Org.nr 769604-3319**

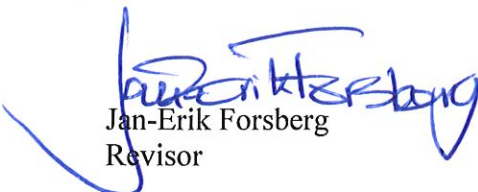
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Bäckvägen 46-52 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 April 2018

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor

Styrelsen för Brf Bäckvägen 46-52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2000-09-05.

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	43,0	löpande
Services i Sverige AB		

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 2017-05-10 bestått av:

Ordinarie	Tommas Davoust	Ledamot
	Barbro Lindroth	Ledamot
	Roger Grandell	Ledamot
	Ingrid Lindström	Ledamot
	Johan Stjernström	Ledamot

Suppleanter Mario Torres  
Ulrika Nilsson  
Chatarina McGlynn

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

Valberedning Sigrid Bergfeldt  
Nils Suneson  
Jonas Johansson

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.  
Fastighetsskötseln 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 2017 arbetat med att hitta ny hyresgäst till föreningens lokal då Röda korset avslutat sitt kontrakt. I oktober flyttade Easy Building Services i Sverige AB in och har kontrakt tills vidare. Föreningen har också arbetat med att välkomna det stora antalet nya medlemmarna som kommit under året.

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 9 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 standrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 54 (53) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 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>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 641	1 764	1 798	1 813
Resultat efter finansiella poster (tkr)	219	-187	-570	34
Soliditet (%)	80	78	76	74
Kassalikviditet (%)	132	116	159	45

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	517 749	412 329	-186 612
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			129 735	-129 735	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-186 612	186 612
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					219 029
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 803 722</b>	<b>3 498 750</b>	<b>647 484</b>	<b>95 982</b>	<b>219 029</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	95 982
årets vinst	219 029
	<b>315 011</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	129 735
i ny räkning överföres	185 276
	<b>315 011</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 641 481	1 764 424
Övriga rörelseintäkter		46 237	1 710
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 687 718</b>	<b>1 766 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-952 474	-1 412 938
Övriga externa kostnader	5	-103 549	-124 991
Personalkostnader	6	-62 224	-58 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 500	-297 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 415 746</b>	<b>-1 893 784</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>271 972</b>	<b>-127 650</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	1 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 980	-60 173
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 943</b>	<b>-58 962</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>219 029</b>	<b>-186 612</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>219 029</b>	<b>-186 612</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>219 029</b>	<b>-186 612</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 022 229	29 319 729
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 022 229</b>	<b>29 319 729</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 022 229</b>	<b>29 319 729</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 193 163	1 590 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 497	68 021
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 270 660</b>	<b>1 658 494</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 312	25 512
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>24 312</b>	<b>25 512</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 294 972</b>	<b>1 684 006</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 317 201</b>	<b>31 003 735</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 302 472	23 302 472
Yttre reparationsfond		647 484	517 749
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 949 956</b>	<b>23 820 221</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		95 982	412 329
Årets resultat		219 029	-186 612
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>315 011</b>	<b>225 717</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 264 967</b>	<b>24 045 938</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	5 072 144	5 502 948
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 072 144</b>	<b>5 502 948</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	630 804	830 804
Leverantörsskulder		73 261	337 902
Övriga skulder		51	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	275 974	286 093
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>980 090</b>	<b>1 454 849</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 317 201</b>	<b>31 003 735</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 planenligt 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

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	65 700	64 920
Hysesintäkter lokaler	65 937	15 450
Hysesintäkter övriga	4 800	4 800
Årsavgifter bostäder	1 508 544	1 634 337
Hysesbortfall	-5 000	0
Hysesintäkter, ej momsregistrerade	0	46 350
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	1 500	0
Hysesrabatt hyresintäkter bostäder	0	-1 433
	<b>1 641 481</b>	<b>1 764 424</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	79 660	334 426
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	126 951
	<b>79 660</b>	<b>461 377</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	79 742	73 876
Besiktning / Serviceavtal	8 434	23 209
Yttre skötsel / Snöröjning	18 383	49 126
Fastighetsel	62 133	54 563
Uppvärmning	318 412	310 101
Vatten	24 971	76 568
Sophämtning	93 433	81 340
Fastighetsförsäkring	33 886	37 899
Kabel-TV / Internet	8 751	6 573
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	52 420	50 634
Tomträttsavgälder	171 700	178 908
Arvode teknisk förvaltning	0	6 884
Övriga utgifter för köpta tjänster	549	1 880
	<b>872 814</b>	<b>951 561</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionsarvode	9 475	4 759
Förvaltningsarvode	72 700	70 640
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 887	28 173
Kreditupplysning/Inkasso	1 300	2 231
Möteskostnader	915	900
Övriga externa tjänster	3 497	13 490
Övriga förvaltningskostnader	3 206	4 797
Möteskostnad övriga	2 569	0
	<b>103 549</b>	<b>124 990</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	44 300	44 700
Sociala avgifter	16 570	13 655
Trivselkostnader	1 354	0
	<b>62 224</b>	<b>58 355</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-2 413 571	-2 116 071
Årets avskrivningar	-297 500	-297 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 711 071</b>	<b>-2 413 571</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 022 229</b>	<b>29 319 729</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 845 000	24 845 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	<b>43 245 000</b>	<b>43 245 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 803	78 803
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 803</b>	<b>78 803</b>
Ingående avskrivningar	-78 803	-78 803
<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

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	12 461	2 410
Skattefordringar	3 207	4 993
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 177 495	1 583 070
	<b>1 193 163</b>	<b>1 590 473</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 303	24 118
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 194	43 903
	<b>77 497</b>	<b>68 021</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,680 %	2018-04-26	3 028 428	3 228 428
Nordea	1,100 %	2018-04-18	2 674 520	3 105 324
Kortfristig del			-630 804	-830 804
			<b>5 072 144</b>	<b>5 502 948</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 548 928 kronor.

### Not 12 Ställda säkerheter

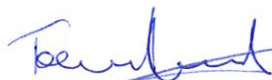
	2017-12-31	2016-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	21 148 500	21 148 500
	<b>21 148 500</b>	<b>21 148 500</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	13 919	11 005
Upplupna löner och arvoden	44 300	44 300
Förskottsbetalda hyror/avgifter	132 987	128 762
Upplupna uppvärmningskostnader	47 350	48 214
Upplupna elavgifter	5 326	3 181
Upplupna renhållningsavgifter	4 428	9 932
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	11 505	4 500
Uppl räntekostnad Externt	9 659	10 854
Beräknat arvode för revision	6 500	6 400
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	9 767
Upplupna VA avgifter	0	9 178
	<b>275 974</b>	<b>286 093</b>

70

Hägersten 2018-04-16



Tommas Davoust



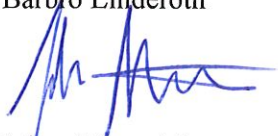
Ingrid Lindström



Barbro Linderoth



Roger Grandell



Johan Stjernström

Min revisionsberättelse har lämnats . 20/4-2018



Jan-Erik Forsberg  
Revisor