

**Brf Ängby Backe**  
**Org nr 769615-4314**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2015**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## **Förvaltningsberättelse**

### **VERKSAMHETEN**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängby Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Byggnaderna, som uppfördes av Fastighets AB Åke Sundvall under åren 2008-2009, ligger i Stockholm kommun och har beteckningen Tomträten Långskeppet 2.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Föreningens 3 hus utgörs av fem- och sexvåningshus med 62 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör 102 st parkeringsplatser varav 95 i parkeringsgarage och 7 på mark inom föreningens fastighet som hyrs ut till föreningens dotterbolag Ängby Backe Parkerings AB. Via servitut har fastigheten Långskeppet 1 rätt till ett antal platser och enligt avtal är 42 platser uthyrda till Brf Långskeppet 1 av Ängby Backe Parkerings AB.

Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kokvrå

33 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 486 kvm

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

#### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen ha under räkenskapsåret skötts av Förvaltning AB Castor och den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har skötts av T & T Förvaltnings AB.

#### **Fastighetens tekniska status**

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget periodiskt underhåll planerat den närmaste tiden.

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

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 188 310 kronor och även installerat en ny elpanna för 53 625 kronor som kommer att skrivas av under 30 år.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåttna. Under året har 11 överlåtelser skett.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-06-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Birgitta Larsson	Ordförande
	Linda Roxe	Ledamot
	Cecilia Zimmerman	Ledamot
	Bo Malmström	Ledamot
	Eva Harström	Ledamot
	Lisa Gosch	Ledamot
	Stefan Kärki	Ledamot

Valberedning	Elisabeth Motas
	Emelie Rosendahl
	Birgitta Eriksson

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft sex protokollförda sammanträden.

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-03-05.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	3 469	3 354	3 320
Resultat efter finansiella poster	tkr	-278	-658	-262
Kassalikviditet	%	147	78	111
Soliditet	%	74	74	74
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	665	645	639
Driftskostnader per kvm	kr	242	218	151
Fastighetslån per kvm	kr	6 718	6 718	6 758
Genomsnittlig skuldränta	%	2,25	3,19	3,27
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1				

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-1 653 770
Årets resultat	<u>-277 756</u>
	kronor
	-1 931 526

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	100 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	0
i ny räkning överförs	<u>-2 031 526</u>
	kronor
	-1 931 526

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Föreningens intäkter	2	3 469 159	3 354 178
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 469 159</b>	<b>3 354 178</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 086 551	-977 751
Övriga externa kostnader		-189 001	-186 903
Personalkostnader	4	-59 181	-55 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 250	-879 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 213 983</b>	<b>-2 099 247</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 255 176</b>	<b>1 254 931</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		70	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 024 252	-1 459 134
Tomträttsavgäld		-508 750	-453 750
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 532 932</b>	<b>-1 912 850</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-277 756</b>	<b>-657 919</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-277 756</b>	<b>-657 919</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	173 265 875	174 091 500
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	6	100 000	100 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>173 365 875</b>	<b>174 191 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>173 365 875</b>	<b>174 191 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 494
Övriga fordringar		30 264	194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		265 519	230 417
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>295 783</b>	<b>233 105</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	529 675	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>529 675</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>825 458</b>	<b>233 105</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>174 191 333</b>	<b>174 424 605</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 580 000	129 580 000
Fond för yttre underhåll		452 102	352 102
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>130 032 102</b>	<b>129 932 102</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 653 770	-895 851
Årets resultat		-277 756	-657 919
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-1 931 526</b>	<b>-1 553 770</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>128 100 576</b>	<b>128 378 332</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	45 530 200	45 360 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 530 200</b>	<b>45 360 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	0	170 000
Leverantörsskulder		69 448	111 967
Övriga skulder	10	4 670	26 978
Checkräkningskredit	11	0	13 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		486 439	363 707
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>560 557</b>	<b>686 073</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>174 191 333</b>	<b>174 424 605</b>
Ställda säkerheter	12	64 000 000	64 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Materiella 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 enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	200 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. 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 inkl chekkredit och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter inklusive parkeringsgarage (2 291 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostadsrätter	2 982 035	2 894 868
Hyror garage	458 219	440 423
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 905	18 887
<b>Summa</b>	<b>3 469 159</b>	<b>3 354 178</b>



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	188 310	149 432
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	158 792	162 567
Vatten- och avloppsavgifter	63 530	54 402
Elavgifter	399 948	402 917
Renhållning	92 917	89 229
Snöröjning	75 478	52 194
Förbrukningsinventarier/materiel	12 275	11 308
Fastighetsförsäkringar	31 358	30 292
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	63 943	25 410
<b>Summa</b>	<b>1 086 551</b>	<b>977 751</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden till styrelsen	57 100	55 343
Sociala kostnader	2 081	0
<b>Summa</b>	<b>59 181</b>	<b>55 343</b>

*Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.*

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	175 850 000	175 850 000
Årets anskaffningar	53 625	0
Utgående anskaffningsvärde	175 903 625	175 850 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 758 500	-879 250
Årets avskrivning	-879 250	-879 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 637 750	-1 758 500
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>173 265 875</b>	<b>174 091 500</b>
Taxeringsvärde byggnader	58 541 000	58 541 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
	77 541 000	77 541 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	75 000 000	75 000 000
Lokaler	2 541 000	2 541 000

**Not 6 Andelar i dotterbolag**

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
Ängby Backe Parkerings AB	556771-4422	Stockholm	100

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 2015</u>	<u>Bokfört värde 2014</u>
Ängby Backe Parkerings AB	100	100	100 000	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Summa</b>				<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Nordea företagskonto (checkräkningskredit 300 000 kr)	<u>529 675</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>529 675</b>	<b>0</b>

**Not 8 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	129 580 000	352 102	-895 851	-657 919	128 378 332
Avsättning till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		-
Ianspråktagande fond för yttre underhåll		-	-		-
Omföring av föregående års resultat			-657 919	657 919	-
Årets resultat				<u>-277 756</u>	<u>-277 756</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	129 580 000	452 102	-1 653 770	-277 756	128 100 576

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	1,20%		12 370 000	2018-12-01
Stadshypotek AB	1,20%		16 660 000	2018-12-01
Stadshypotek AB	1,37%		<u>16 500 200</u>	2016-12-01
Summa fastighetslån		0	45 530 200	

Avgår beräknade amorteringar nästa  
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld  
**Summa långfristig del**

**45 530 200**

**Not 10 Övriga skulder**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Momsskuld	4 670	26 978
<b>Summa</b>	<b>4 670</b>	<b>26 978</b>


**Not 11 Checkräkningskredit**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Beviljad men ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår till 300 000 kronor.	0	-13 421


**Not 12 Ställda säkerheter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Stadshypotek AB	64 000 000	64 000 000
	<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>


Stockholm 2016- 04 - 27

  
Birgitta Larsson  
Ordförande

  
Linda Roxe

  
Cecilia Zimmerman

  
Bo Malmström


  
Eva Harström

  
Lisa Gosch

  
Stefan Kärki

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 04 - 29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängby Backe org. nr 769615-4314

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängbybacke för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ängby Backes finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängbybacke för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 29 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor