

Årsredovisning
för
Brf Bäckvägen 46-52

769604-3319

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Bäckvägen 46-52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 2015-04-27 bestått av:

Ordinarie	Sara Lindquist	Ledamot
	Martin Siljehult	Ledamot
	Marie Granrud	Ledamot
	Mikaela Sicard	Ledamot
	Alex Gustafsson	Ledamot

Suppleanter Tommas Davoust
 Daniel Boyacioglu

Revisorer

Ordinarie Jan-Erik Forsberg Projf Consulting AB
Suppleant Benny Lennartsson

Valberedning

Lina Gustafsson
Nicolai Schaaf

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ingdahls Städ & FastighetsService AB.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under 2015 utfört en hel del arbeten med att förbättra fastigheten och för att på sikt få ner kostnader i driften. Ett byte av fläktar på taken för att förbättra ventilationen har skett samt en omfattande översyn av värmen och radiatorerna i alla lägenheter. Belysningen i trapphus och källare har ersatts med nya armaturer och rörelsestyrning som förutom att den är miljövänlig även ska leda till lägre el-kostnader för föreningen. Rörelsestyrning har även kopplats till befintliga armaturerna i tvättstugorna. Sortering av matavfall har kommit igång.

Den arbetsgrupp som arbetat med att bygga balkonger har fått beviljat bygglov för våning två och tre. Byggstart i juni 2016. Hyreslokalen har fått nya hyresgäster från januari 2015 och hyrs nu av Röda Korsets Hägerstenskrets. Föreningens ekonomi är mycket god tack vare en lägenhetsförsäljning i februari 2015 och hög amorteringstakt på lån.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 53 medlemmar.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-570	34	83	-150
Balansomslutning (tkr)	31 852	30 223	30 047	30 587
Soliditet (%)	76	74	74	72
Kassalikviditet (%)	159	45	54	194

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	556 898
årets förlust	-569 751
	-12 853

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	123 768
i anspråkstagande ur yttre reparationsfonden	-548 950
i ny räkning överföres	412 329
	-12 853

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 797 846	1 813 196
Övriga rörelseintäkter		2 480	3 770
Summa rörelseintäkter		1 800 326	1 816 966
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 781 337	-1 116 865
Övriga externa kostnader	5	-135 877	-106 758
Personalkostnader	6	-55 570	-55 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 553	-311 650
Summa rörelsekostnader		-2 278 337	-1 590 847
Rörelseresultat		-478 011	226 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 392	852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 132	-193 209
Summa finansiella poster		-91 740	-192 357
Resultat efter finansiella poster		-569 751	33 762
Resultat före skatt		-569 751	33 762
Årets resultat		-569 751	33 762

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 617 229	29 914 729
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	8 053
Summa materiella anläggningstillgångar		29 617 229	29 922 782
Summa anläggningstillgångar		29 617 229	29 922 782
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 890	9 022
Övriga fordringar	9	2 139 419	209 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	75 973	77 051
Summa kortfristiga fordringar		2 219 282	295 582
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 762	4 900
Summa kassa och bank		15 762	4 900
Summa omsättningstillgångar		2 235 044	300 482
SUMMA TILLGÅNGAR		31 852 273	30 223 264

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	23 302 472	20 732 472
Yttre reparationsfond		942 931	819 163
Summa bundet eget kapital		24 245 403	21 551 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		556 898	646 904
Årets resultat		-569 751	33 762
Summa fritt eget kapital		-12 853	680 666
Summa eget kapital		24 232 550	22 232 301
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 210 649	7 326 002
Summa långfristiga skulder		6 210 649	7 326 002
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		861 608	392 462
Leverantörsskulder		191 281	7 114
Övriga skulder		50	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	356 135	265 335
Summa kortfristiga skulder		1 409 074	664 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 852 273	30 223 264
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		21 148 500	21 148 500
Summa ställda säkerheter		21 148 500	21 148 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 med hänsyn till väsentligt restvärde. 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, men före extraordinära 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

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	72 030	124 356
Hysesintäkter lokaler	0	48 000
Hysesintäkter övriga	3 750	600
Årsavgifter bostäder	1 670 814	1 640 840
Hysesbortfall ./.	-8 748	-600
Hysesintäkter, ej momsregistrerade	60 000	0
	1 797 846	1 813 196

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	97 513	120 735
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	626 226	76 457
	723 739	197 192

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetskötsel / städning entreprenad	115 867	81 761
Sotning	28 500	0
Besiktning / Serviceavtal	24 475	7 062
Yttre skötsel / Snöröjning	37 667	41 860
Fastighetsel	53 613	56 308
Uppvärmning	350 657	337 328
Vatten	77 302	66 932
Sophämtning	56 695	63 721
Fastighetsförsäkring	31 199	25 546
Självrisk/reparation försäkringsskador	23 641	0
Kabel-TV / Internet	7 527	6 472
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	49 794	48 806
Tomträttsavgälder	162 267	150 082
Arvode teknisk förvaltning	20 129	27 197
Prelbokad levfaktura	0	6 598
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 266	0
	1 057 599	919 673

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Revisionsarvode	6 250	6 150
Förvaltningsarvode	74 757	65 780
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 680	5 095
Kreditupplysning/Inkasso	4 500	4 266
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	0	12 450

Möteskostnader	1 840	1 685
Övriga externa tjänster	3 464	5 010
Övriga förvaltningskostnader	5 385	3 522
Konsultarvoden	0	2 800
Försäljningskostnader avdragsgill	35 000	0
	135 876	106 758

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	44 400	44 400
Sociala avgifter	11 170	11 174
	55 570	55 574

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 733 300	30 956 675
Fönsterunderhåll	0	776 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 733 300	31 733 300
Ingående avskrivningar	-1 818 571	-1 521 071
Årets avskrivningar	-297 500	-297 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 116 071	-1 818 571
Utgående redovisat värde	29 617 229	29 914 729
Taxeringsvärden byggnader	24 056 000	24 056 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	17 200 000
	41 256 000	41 256 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 803	70 750
Inköp utemöbler	0	8 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 803	78 803
Ingående avskrivningar	-70 750	-56 600
Årets avskrivningar	-8 053	-14 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 803	-70 750
Utgående redovisat värde	0	8 053

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	2 346	2 270
Skattefordringar	5 833	6 820
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 131 240	200 419
	2 139 419	209 509

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 840	22 585
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 133	54 466
	75 973	77 051

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 343 157	1 389 315	819 163	646 904	33 762
Ökning av insatskapital	460 565	2 109 435			
Disposition av föregående års resultat:			123 768	-90 006	-33 762
Årets resultat					-569 751
Belopp vid årets utgång	19 803 722	3 498 750	942 931	556 898	-569 751

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	19 803 722	19 343 157
Upplåtelseavgifter	3 498 750	1 389 315
	23 302 472	20 732 472

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	0,792 %	2016-04-25	3 536 129	985 000
Nordea	1,100 %	2018-04-18	3 536 128	1 830 829
Nordea			0	4 648 525
Nordea			0	254 110
Kortfristig del			-861 608	-392 462
			6 210 649	7 326 002

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 764 217 kronor.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 000	44 040
Upplupna sociala avgifter	11 300	14 093
Upplupna räntekostnader	13 188	16 185
Förskottsbetalda hyror och avgifter	88 836	98 755
Upplupna uppvärmningskostnader	70 741	59 374
Upplupna elavgifter	4 238	5 248
Upplupna renhållningsavgifter	9 079	19 640
Beräknat arvode för revision	8 000	8 000
Upplupna VA avgifter	8 747	0
Upplupna reparationer och underhållskostnader	98 006	0
	356 135	265 335

Hägersten 2016-

Sara Lindqvist

Matin Siljehult

Marie Granrud

Mikaela Sicard

Alex Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jan-Erik Forsberg
Revisor