

BRF BÄCKEN

*I Stockholm
Org. Nr. 702000-3104*



Årsredovisning 2015

Dagordning

Vi ordinarie föreningsstämma i Brf Bäckén i Stockholm

Tid: Tisdagen den 19 April klockan 19.00

Plats: Föreningslokalen Artillerigatan 80, ingång via källargången

Dagordning

1. Mötets öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Mötets avslutande

Välkomna

Styrelsen

ÅRSREDOVISNING

för

BRF BÄCKEN I STOCKHOLM

Org. nr. 702000-3104

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1946-11-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-23 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Mässen 14 samt Mässen 15 i Stockholm
Adress: Artillerigatan 78

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2015

Ordinarie:

Jan Kumlien	Ordförande
Ulla Wattman	Vice ordförande
Fredrik Wirsén	Ledamot
Katarina Mårtensson Hultqvist	Ledamot
Sofie Winsnes	Ledamot

Suppleanter:

Moritz Weiss
Anne Schönberg
Carl Johan Björemán

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2015

Ordinarie:

Anders Lindblom	Ordförande
Bengt Myhrman	Vice ordförande
Fredrik Wirsén	Ledamot
Katarina Mårtensson Hultqvist	Ledamot
Moritz Weiss	Ledamot

Suppleanter:

Carl Johan Björemán
Anne Schönberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av Anders Lindblom, Fredrik Wirsén, Bengt Myhrman, Moritz Weiss samt Katarina Mårtensson Hultqvist. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Kleberg Revision AB	
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor

Föreningsvald revisor:

Johan Björlin

Valberedning

Kalle Skybrandt	Sammanställande
Ulla Wattman	
Jan Kumlien	

Brf Bäckén i Stockholm
702000-3104

Ordinarie föreningsstämman hölls den 19 maj 2015. Den 24 mars 2015 hölls även en extra föreningsstämma för att i en andra läsning besluta om nya stadgar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheterna

Fastighetsbeteckning: Mässen 14 samt Mässen 15 i Stockholm

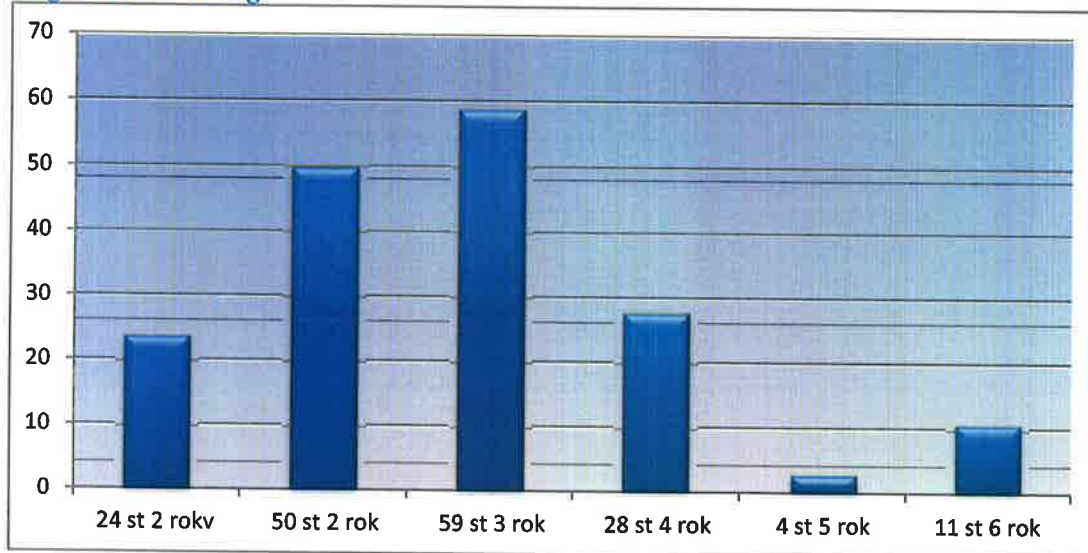
Mässen 14 har värdeår 1948. Mässen 15 har värdeår 1950.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	333 887 000	333 887 000
Varav byggnader:	135 816 000	135 816 000
Varav mark:	198 071 000	198 071 000

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. Här ingår styrelsens ansvarsförsäkring samt skadedjursförsäkring. I försäkringen ingår ej bostadsrättstillägg för bostadsrättslägenheterna. Bostadsrättsinnehavare bör därför teckna en egen hemförsäkring där bostadsrättstillägget ingår.

På föreningens fastigheter står två flerbostadshus med totalt 176 lägenheter och 31 lokaler. Den totala bostadsrättsytan är 13.008 kvm. Föreningen har också två stycken parkeringsplatser och fem stycken garageplatser.

Lägenhetsfördelning



Total yta 15973,5 kvm inklusive lokaler.

Förvaltning

Den ekonomiska samt tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

X
KSE

Brf Bäckén i Stockholm
702000-3104

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	T&T Förvaltnings AB
Fiber/bredband	Alltele
Snöröjning	T&T Förvaltnings AB
Hissavtal	ITK
Kabel-TV/bredband	Com Hem AB
El	Fortum & Elkraft Sverige AB
Värme	AB Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Hans Andersson Recycling & Stockholm Vatten Avfall AB
Trädgårdsskötsel	Trädgårdsservice AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till en förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

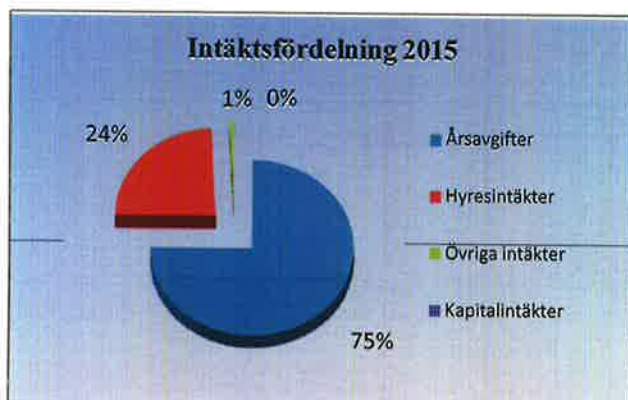
Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall	2015	2014
Intäkter	9 895 860	9 356 966
Driftkostnader (exkl kostnader för underhåll)	-6 324 452	-7 813 897
Kapitalkostnader	-865 707	-1 139 442
Slitagekostnader	-1 010 000	-1 010 000
	1 695 701	-606 373

OH
KSE
2015



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	7 429
Hyresintäkter	2 391
Övriga intäkter	77
Kapitalintäkter	2
Summa	9 898

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	814
Reparation/underhåll	2 195
Taxebundna kostnader	2 769
Övriga driftkostnader	942
Fastighetsskatt	502
Övr.förv/rörelsekostn.	613
Styrelsearvoden	238
Avskrivning	1 871
Kapitalkostnader	820
Summa	10 763



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har alla fönster på söder, öster och västerfasaderna på Mässen 15 renoverats.

Förskolans gård har asfalterats om.

Centralkorridoren i Mässen 14 har epoxibehandlats.

Ny avfuktare har installerats i torkrummet i Mässen 14.

Bakre källareentré till Mässen 15 har kompletterats med automatisk dörröppnare.

Upphandling av långgivare har genomförts.

Per den 1 januari 2015 bytte föreningen ekonomisk förvaltare från HSB till T&T Förvaltnings AB. Efter sedvanlig upphandling och i konkurrens med flera andra offertgivare fick T&T Förvaltnings AB uppdraget att utöver teknisk förvaltning även vara föreningens administrativa förvaltare.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Kommande underhållsarbeten

Under 2016 kommer alla fönster på fastigheten Mässen 14 renoveras på samma sätt som fönstren på Mässen 15. Vidare planeras för att måla om trapphusen 2017. Därefter finns inget större renoveringsbehov på många år.

Resultatet av entreprenaden med nya takfläktar som genomfördes 2013 har inte fungerat som planerat. Ett flertal möten har genomförts med konsult och entreprenör. Frågan är mycket prioriterad för styrelsen men inte helt okomplicerad. Under 2016 skall åtgärder vidtas för att komma till rätta med problem som varit.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som omfattar åren 2012-2031. Den kommer att uppdateras under 2016. Under en 20-års-period är underhållet beräknat till 22.261.000 kr. Den årliga avsättningen till fonden är 1.010.000 kr.

Underhåll planerat för 2016 och 2017 beräknas kunna bekostas utan upptagande av nya lån. Där emellertid så erfordras bekostas underhåll med nya lån.

Årsavgifter

Månadsavgifterna var under 2015 oförändrade jämfört med 2014. Dock gavs i januari 2014 en avgiftsfri månad varför föreningens totala intäkt från avgifter 2015 var 625.000 kr högre jämfört med 2014.

Medlemmarnas månadsavgifter har under en räkna av år varit oförändrade. Föreningens goda ekonomi och givet kommande planerat underhåll, amorteringar och övriga kostnader möjliggjorde en sänkning av avgiften. Fr.o.m. 1/1 2016 sänktes därför avgiften med 15%. Styrelsen bedömer att föreningen även efter denna sänkning kommer att ha ett positivt kassaflöde och utrymme för kommande renoveringar och investeringar i fastigheterna.

Fastighetslån

Samtliga fastighetslån låg under 2015 i SE-Banken Bolån (SEB). Total låneskuld per den 31 december 2015 var 46.480.000 kr. Detta motsvarar 3.569 kr/kvm bostadsrättsyta, eller 14% av taxeringsvärdet, vilket i en jämförelse med andra är lågt för en förening som genomfört stambyte och nyligen renoverat fasader, tak, hissar och fönster.

Under 2014 och 2015 har lån som förfallit med längre löptider lagts över på kort löptid. På så sätt gavs möjlighet att i slutet av 2015 företa en större upphandling av majoriteten av föreningens lån. Efter upphandling valdes att flytta ca 36.000.000 kr från SEB som långgivare till Handelsbanken (SHB), vilket trädde i kraft i februari 2016.

Styrelsen valde härvid att binda 23.000.000 i 4 år till en ränta om 1,15%. Resterande ca 13.000.000 kr hos SHB lades med rörlig STIBOR 90 ränta. 10.448.000 kr ligger kvar hos SEB med bunden ränta, varav drygt hälften löper ut augusti 2016 och resterande del augusti 2017.

Under 2015 har 47.600 kr amorterats. Då föreningen går in i 2016 med en stark kassa så avses att ytterligare minst 4.000.000 kr av låneskulden ska amorteras under 2016. Även i tider av låga räntor kommer amorteringar medlemmarna till godo på så vis att lägenhetens procentuella andel av amorteringarna utgör kapitaltillskott och ger rätt till avdrag på vinsten vid en lägenhetsförsäljning.

Kommersiella lokaler

Föreningens båda fastigheter innehåller 31 st lokaler för uthyrning. Hyresintäkterna från dessa, samt upplåtna garageplatser och en bostadslägenhet med hyresrätt, uppgick under året till ca 2.467.000 kr, vilket var i linje med 2014.

En omprövning av hyresnivåer har inletts då styrelsen funnit att nuvarande nivåer inte rätt avspeglar marknadsmässiga villkor för likvärdiga lokaler i närområdet.

Detta har bl.a. fått till följd att hyresgästen i gatuplanslokalen i hörnet Artillerigatan / Armfeltsgatan meddelade föreningen om avflyttning (effektiv per 31 januari 2016). Avtal har sedermera tecknats med ny hyresgäst för inflyttning 10 mars 2016 på marknadsmässiga och för föreningen förbättrade villkor jämfört med tidigare innehavare.

Styrelsearvoden

Vid föreningsstämman 2014 beslutat arvode till styrelsens ordinarie ledamöter är totalt 2,5 prisbasbelopp (Prisbasbelopp 2015 = 44.500 kr.). Suppleant erhåller 0,9% av ett prisbasbelopp per bevisat styrelsemöte. Därutöver kan styrelsemedlemmar erhålla 200 kr per timme för arbete utöver normalt styrelsearbete.

Från att tidigare ha beräknats kalenderårsvis så beräknas arvoden fr.o.m. 2015 ordinarie föreningsstämma – ordinarie föreningsstämma, d.v.s. för den period som en styrelse är vald.

Då den styrelse som avgick vid stämman 2014 p.g.a. denna förändring endast hade fått arvode t.o.m. december 2013 så gjordes en utbetalning till medlemmarna av den styrelsen under 2015, vilket alltså avsåg perioden 1 januari 2014 – stämman 2014, om totalt 40.464 kr.

Totala styrelsearvoden och arvoden till föreningsvald revisor som betalades ut räkenskapsåret 2015 var 202.653 kr (237.766 kr inkl. soc avgifter), vilket således är ett större belopp än normalt p.g.a. ändringen av utbetalningsprincip. ✓

Information till medlemmarna

Ett informationsmöte öppet för alla boende hölls den 24 november 2015. Där diskuterades bl.a. föreningens ekonomi och projekt i fastigheterna. Det var dessutom ett tillfälle för medlemmarna att ställa frågor till styrelsen. Inga formella beslut fattades vid informationsmötet.

Föreningens hemsida (www.brfacebook.com) utvecklas och uppdateras löpande med aktuell information. Där finns även information för mäklare, banker och lägenhetsspekulanter.

Vi i Bäckén är ett nyhetsbrev som delas ut till alla lägenhetsinnehavare några gånger per år och ger löpande aktuell information.

Portanslag som sätts upp ger brådskande information till våra boende och lokalhyresgäster.

Kommentarer till årets resultat och nyckeltal

Föreningen har en stabil ekonomi med en låg belåning och många år av positiva kassaflöden. Omsättningen 2016 var 540.000 kr högre än föregående år tack vare större intäkter från årsavgifter p.g.a. att en avgiftsfri månad hade givits under 2014.

1.747.000 kr har under 2015 investerats såsom underhåll av fastigheterna, varav merparten är hänförligt till första etappen av fönsterrenoveringen. Alla underhållskostnader har bekostats genom föreningens drift. Inga nya lån har upptagits för dessa ändamål.

Föreningen har under året haft totalt 7% lägre kostnader för den löpande driften och för ränteutgifter på föreningens lån jämfört med 2014, totalt ca 560.000 kr. Detta har bidragit till ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om 1.350.000 kr.

Det positiva kassaflödet i kombination med att föreningens sista kvarvarande hyresrätt såldes i december 2015, vilket inbringade 5.400.000 kr, gjorde att föreningen hade en kassa om 9.259.000 kr vid utgången av året, jämfört med 2.554.000 kr vid årets ingång. Styrelsen har beslutat att använda delar av kassan till fortsatta underhållsåtgärder samt amortering av minst 4.000.000 kr av föreningens lån under 2016.

Under 2014 har avskrivningsreglerna ändrats och vi har beslutat att följa de s.k. K2 reglerna vilket innebär att inget underhåll aktiveras i balansräkningen utan kostnadsförs direkt i resultaträkningen respektive år. Planerat underhåll avlyfts mot yttre underhållsfonden. Föreningen kan därför visa förlust efter avskrivningar vissa år även om ekonomin i grunden är mycket stark och kassaflödena positiva.



Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt upplåtits och 13 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 239. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	9 896	9 357	9 957
Resultat efter fin. poster, tkr	-865	-3 339	-1 391
Balansomslutning, tkr	53 810	48 717	52 796
Soliditet, %	10%	1,4%	7,7%
Kassalikviditet, %	492%	186%	229%
Snittränta, %	1,76%	2,44%	2,91%
Årsavgift, kr/kvm boyta	571	523	572
Lån, kr/kvm boyta	3 569	3 577	3 580
Ränta, kr/kvm boyta	63	89	106
Värme, kr/kvm	123	125	137
El, kr/kvm	22	19	25
Vatten, kr/kvm	12	12	13

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 347 324
årets förlust	-865 225
	-2 212 549
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	1 010 000
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-1 747 347
i ny räkning överföres	-1 475 202
	-2 212 549

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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 mm			
Årsavgifter och hyror	1	9 819 351	9 011 492
Övriga rörelseintäkter	2	76 509	345 474
Summa rörelseintäkter mm		9 895 860	9 356 966
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 221 259	-8 941 138
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-612 774	-601 510
Styrelsearvoden	5	-237 766	-142 510
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 871 261	-1 871 261
Summa rörelsekostnader		-9 943 059	-11 556 419
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 785	14 413
Räntekostnader		-819 812	-1 153 855
Resultat efter finansiella poster		-865 226	-3 338 895
Årets resultat		-865 226	-3 338 895

BALANSRÄKNING

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

44 051 833

45 923 094

44 051 833

45 923 094

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier & aktiefonder

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

44 052 333

45 923 594

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

17 812

Övriga kortfristiga fordringar

93 717

0

Skattefordringar

88 989

8 196

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

318 057

258 725

500 763

284 733

Övriga kortfristiga placeringar

0

500 000

Kassa och bank

8

9 259 074

2 054 434

Summa omsättningstillgångar

9 759 837

2 839 167

SUMMA TILLGÅNGAR

53 812 170

48 762 761

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		341 295	339 869
Upplåtelseavgifter		6 104 383	703 759
Fond för yttre underhåll		1 010 000	2 605 377
Summa bundet eget kapital		7 455 678	3 649 005
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 347 324	396 193
Årets resultat		-865 225	-3 338 896
Summa fritt eget kapital		-2 212 549	-2 942 703
Summa eget kapital		5 243 129	706 303
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	46 426 645	46 528 005
Summa långfristiga skulder		46 426 645	46 528 005
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	53 680	0
Leverantörsskulder		587 433	385 881
Övriga kortfristiga skulder		158 291	296 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 342 992	845 724
Summa kortfristiga skulder		2 142 396	1 528 453
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		53 812 170	48 762 761

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

46 692 525

46 692 525

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Föreningen har från och med årsredovisningen 2015 valt att på ett mer detaljerat vis redovisa intäcks- och kostnadsposterna i noterna. Detta för att medlemmar och andra läsare av årsredovisningen lättare ska kunna förstå och bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomiska tillstånd. På grund av byte av ekonomisk förvaltare den 1 januari 2015 så har det varit svårt att få en riktig jämförelse mot tidigare år på denna nya och detaljerade nivå. Så långt som möjligt har intäkter och kostnader i 2014 års redovisning delats upp såsom för 2015, men där detta inte varit möjligt redovisas 2014 års intäkter och kostnader som totaler i noterna.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	2,6%	2,6%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Belopp i kronor om inget annat anges.

Definition av nyckeltal

Jämförelsesiffror är hämtade från tidigare års årsredovisningar.

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. utnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder. X

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	7 428 679	6 803 320
	Hysesintäkter bostäder	57 377	0
	Hysesintäkter lokaler	2 177 742	2 208 172
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	155 553	0
		9 819 351	9 011 492
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	24 448	0
	Uppvärmning	26 946	0
	Övriga fasta intäkter	2 400	0
	Gemensamhetslokal	2 100	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	14 243	0
	Fakturerade kostnader	1 860	0
	Övriga intäkter	4 512	345 474
		76 509	345 474
Not 3	Driftkostnader		
	Fastighetsskötsel	2015	2014
	Fastighetsskötsel enligt avtal	181 988	788 415
	Städ	416 016	0
	Besiktningkostnader	13 457	0
	Markskötsel	69 527	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	96 589	0
	Förbrukningsmaterial	36 143	0
		813 720	788 415
	Reparationskostnader	2015	2014
	Reparation byggnader	190 264	947 064
	Reparation hiss	27 251	0
	Reparation tvättstuga	77 273	0
	Reparation installationer	38 627	0
	Reparation värmeinstallationer	89 715	0
	Reparation markanläggningar	24 407	0
		447 537	947 064

Brf Bäckén i Stockholm
702000-3104

Underhållskostnader	2015	2014
Underhåll av lokaler	18 621	0
Underhåll gemens. utrymme	1 645 592	3 134 313
Underhåll av markytor	83 134	0
	1 747 347	3 134 313
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2015	2014
El	346 995	298 462
Fjärrvärme	1 951 244	1 984 446
Vatten	196 676	193 167
Sophämtning	273 762	257 118
	2 768 677	2 733 193
Övriga driftkostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	185 368	154 715
Självrisk/Skador	126 643	0
Förvaltningsarvode teknisk förv.	197 188	0
Förvaltningsarvode extradeb.	169 531	0
Kabel-TV/Bredband	263 429	226 361
Övriga driftskostnader	0	30 135
Förvaltningsarvoden	0	419 613
	942 159	830 824
Fastighetsskatt	2015	2014
Fastighetsskatt bostäder	218 768	507 329
Fastighetsskatt lokaler	283 051	0
	501 819	507 329
Totala driftskostnader	7 221 259	8 941 138

Not 4 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier	14 768	41 349
Telekommunikation	49 381	0
Försäkringspremier	39 830	0
Indrivningskostnader	8 003	0
Revisionsarvode	21 316	15 055
Arvode ekonomisk förvaltning	180 609	321 646
Konsultarvoden	9 454	223 460
Medlemsavgift organisationer	6 270	0
Övriga externa tjänster	169 049	0
Övriga omkostnader	114 094	0
	612 774	601 510
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
Revisionsuppdrag	21 316	15 055
	21 316	15 055

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Brf Bäckén i Stockholm
702000-3104

Not 5 Styrelsearvoden	2015	2014
Arvoden och ersättningar inkl sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	202 653	119 000
Arbetsgivaravgifter	35 113	23 510
	237 766	142 510
Medeltal anställda	Män 5	4
	Kvinnor 2	4
Not 6 Byggnader och mark	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	70 958 430	70 958 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 958 430	70 958 430
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 871 261	-1 871 261
Ingående avskrivningar	-25 035 336	-23 164 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 906 597	-25 035 336
Utgående planenligt restvärde	44 051 833	45 923 094
Taxeringsvärden byggnader	135 816 000	135 816 000
Taxeringsvärden mark	198 071 000	198 071 000
	333 887 000	333 887 000
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
Kabel-TV/Bredband	30 724	0
Försäkring	149 620	0
Förvaltningsarvode	39 764	0
Fastighetskötsel	14 235	0
Snöröjning/Halkbekämpning	17 381	0
Hisservice	28 894	0
Förutbetalt övrigt	28 439	258 725
Medlemsavgifter	9 000	0
	318 057	258 725

K. H. J.

Brf Bäckén i Stockholm
702000-3104

Not 8 Likvida medel	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-865 225	-3 338 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 871 261	1 871 261
förändringar av rörelsekapital	1 006 036	-1 467 634
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-259 030	156 539
Förändring av kortfristiga skulder	603 263	-652 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 350 269	-1 963 981
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-47 680	-41 680
Insatser	1 426	0
Upplåtelseavgifter	5 400 624	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 354 370	-41 681
Årets kassaflöde	6 704 639	-2 005 661
Likvida medel vid årets början	2 554 434	4 560 095
Likvida medel vid årets slut	9 259 074	2 554 434

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	339 869	1 426	341 295
Upplåtelseavgifter	703 759	5 400 624	6 104 383
Fond för yttre underhåll	2 605 377	-1 595 377	1 010 000
Balanserat resultat	396 193	-1 743 518	-1 347 324
Resultat föregående år	-3 338 895	3 338 895	0
Årets resultat	0	-865 225	-865 225

Brf Bäckén i Stockholm
702000-3104

Not 10 Skulder till kreditinstitut			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
SEB	0,79%	Rörligt	3 502 445	3 502 445
SEB	0,79%	Rörligt	2 385 380	2 427 060
SEB	0,79%	Rörligt	18 706 000	18 706 000
SEB	0,79%	Rörligt	5 445 000	5 445 000
SEB	3,10%	2016-08-28	5 472 500	5 472 500
SEB	3,36%	2017-08-28	4 975 000	4 975 000
SEB	0,79%	Rörligt	5 994 000	6 000 000
			46 480 325	46 528 005
Nästa års amortering			-53 680	-
			46 426 645	46 528 005

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror		848 282	275 347
Räntekostnader		14 261	22 129
Styrelsearvode		119 300	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt		30 000	0
Skuld till/förskott fr. Hg/kund		14 875	0
Revisionsarvode		15 000	0
Fjärrvärme		267 265	0
El		31 019	0
Övrigt		2 990	548 248
		1 342 992	845 724

KHE

Brf Bäckén i Stockholm
702000-3104

Stockholm den 12/3 2016



Anders Lindblom
Ordförande



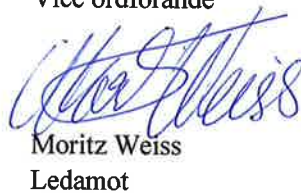
Bengt Myhrman
Vice ordförande



Fredrik Wirsén
Ledamot

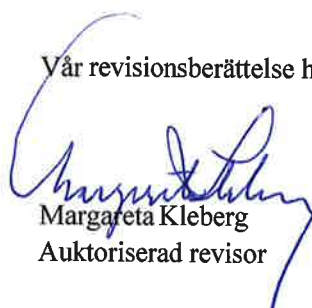


Katarina Mårtensson Hultqvist
Ledamot



Moritz Weiss
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2016



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Johan Björlin
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Bäckén i Stockholm

702000-3104

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bäckén i Stockholm 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 mars 2016


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Johan Björlin
Lekmannarevisor

Liten ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck lämnas nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har en livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Budget, är ett arbetsdokument som upprättas inför varje år där kostnader och intäkter uppskattas. Budgeten ligger sedan till grund för avgiftsuttag och eventuella höjningar av avgiften.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen utan att låna pengar kunna betala omgående) Likviditeten skall ligga över 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder som skall regleras efter ett år. Fastighetslånen ligger alltid under långfristiga skulder oavsett om löptiden på lånet understiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska eller tekniska uppgifter, huruvida

föreningen ligger över eller under likvärdiga andra bostadsrättsföreningar. Nyckeltal vad avser fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen år för år.

Omsättningstillgångarna, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl a föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas på fyra sätt, före avskrivningar, efter avskrivningar, före dispositioner och efter dispositioner. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets slutgiltiga resultat.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som inte kommit föreningen tillhanda innan bokslutsdagen

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men inte fakturerats före bokslutsdagen.

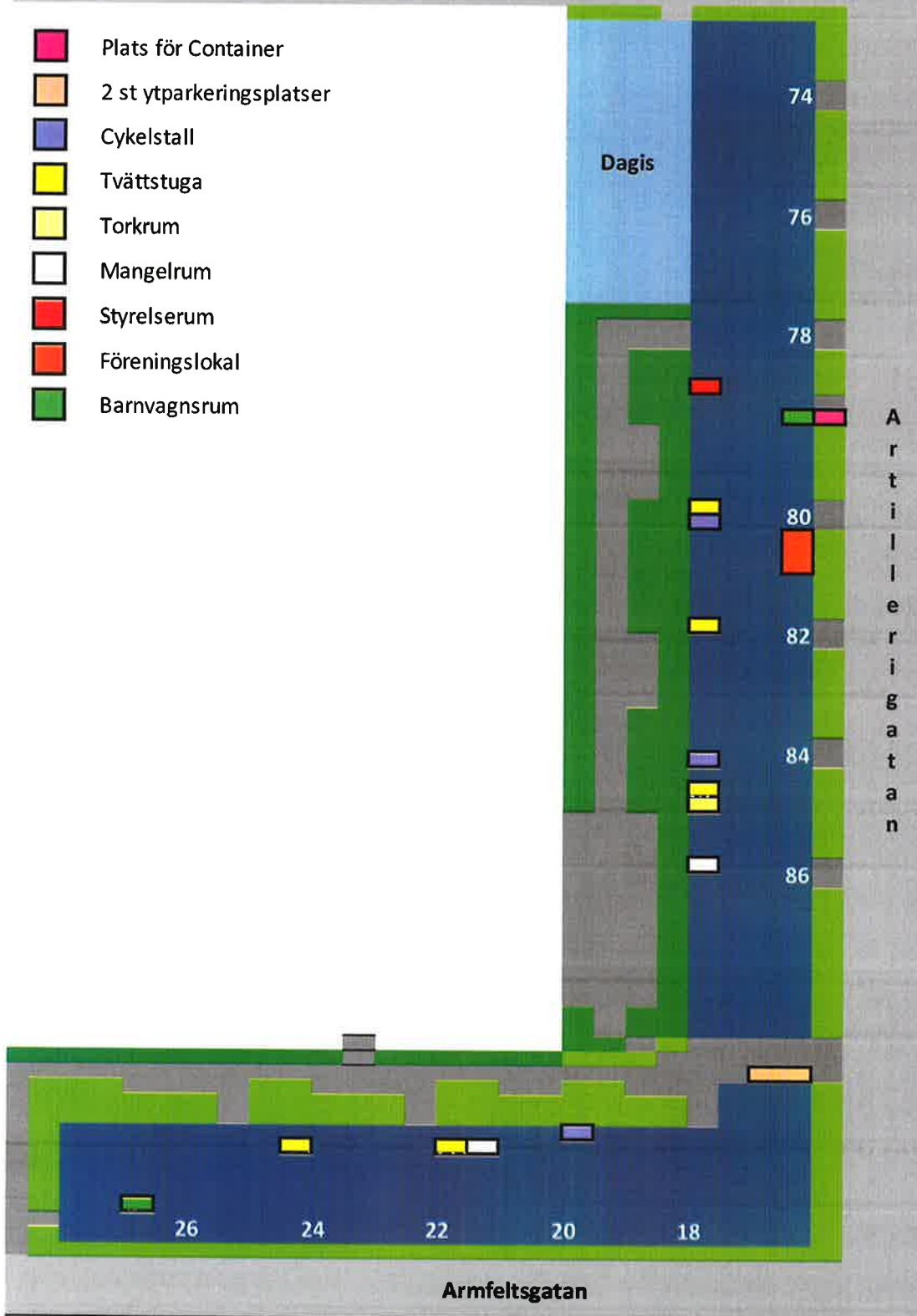
Yttre underhållsfonden, är reserveringar för kommande underhåll inom föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Situationsplan

Strindbergsgatan

- Plats för Container
- 2 st ytparkeringsplatser
- Cykelstall
- Tvättstuga
- Torkrum
- Mangelrum
- Styrelserum
- Föreningslokal
- Barnvagnsrum



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses här föräldrar, syskon och barn.



Datum

Fullmakt för

Att företräda

Lägenhet nr

Namnteckning
