

BRF BÄCKEN



Årsredovisning 2014

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bäckén i Stockholm orgnr 702000-3104, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2014 - 31/12 2014.



KALLELSE

**Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Bäckén i Stockholm kallas härmed
Till ordinarie föreningsstämma**

Tid: Tisdagen den 19 Maj klockan 19.00

Plats: Föreningslokalen Artillerigatan 80, ingång via långa 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. Inkomna motioner
18. Fråga om stadgeändring i andra läsningen
19. Mötets avslutande

Årsredovisning, valberedningens rapport samt förslag till nya stadgar skickas ut separat.

Välkomna

Styrelsen

Innehåll	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 6
• Resultaträkning	7
• Balansräkning	8 - 9
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
• Kassaflödesanalys	10
• Tilläggsupplysningar	11
• Upplysningar enskilda poster (noter)	12 - 15
• Underskrifter	15
• Revisionsberättelse	16
• Ordlista	17
• Situationsplan	18
• Egna anteckningar	19
• Fullmakt för ombud	20

Förvaltningsberättelse

Inledning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bäckén i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1/1 2014 - 31/12 2014. Brf Bäckén i Stockholm, 702000-3104, är en äkta bostadsrättsförening.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman den 19/5 2014 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Jan Kumlien
Ulla Wattman
Fredrik Wirsén
Katarina Hultqvist
Sofie Winsnes

Suppleanter

Moritz Weiss
Carl Johan Björemann
Anne Schönberg

I tur att avgå är ordinarie ledamoten Ulla Wattman samt suppleanterna Moritz Weiss och Carl Johan Björemann.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jan Kumlien, Ulla Wattman och Fredrik Wirsén två i förening.

Revisorer

Extern revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Föreningsvald revisor har varit Johan Björilin som ordinarie med Bengt Myhrman som revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Kalle Skybrandt, Maria Svedberger och Mårten Behm med Kalle Skybrandt som sammankallande.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ett antal ej protokollförda sammankomster.

Arvoden till förtroendevalda

Arvoden till förtroendevalda har utgått med 142.510 kronor inklusive sociala kostnader.

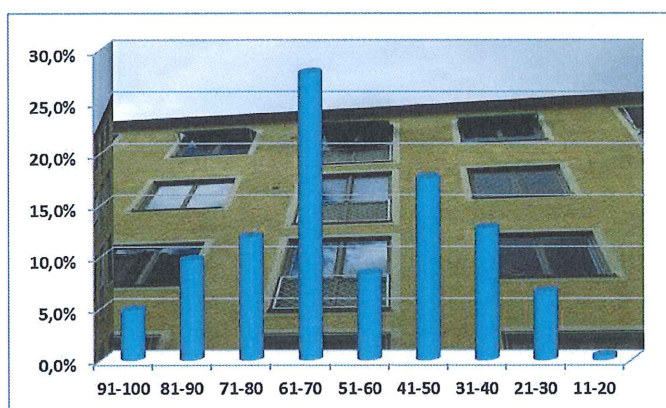
Den externa revisorn har debiterat mot faktura.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 1/1 2014:	224
Tillkommande medlemmar 2014:	19
Avgående medlemmar 2014:	17
Antal medlemmar 31/12 2014:	226

Demografi

Åldersstrukturen i föreningens samtliga lägenheter är som framgår av nedanstående graf. Den vanligaste lägenhetsinnehavaren är 61-70 år. Andelen över 60 år är 54%.



Fastigheternas förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen förvaltas av T&T Förvaltnings AB. Förvaltaren svarar för teknisk förvaltning samt städning och fastighetsskötsel. Ansvarig förvaltare har varit Matz Eklund. HSB Stockholm har svarat för ekonomisk förvaltning och hyresadministration.

Trädgårdsskötsel har utförts av B Larsson Trädgårdsservice AB.

Utträde ur HSB

Extrastämmor 18/11 2013 och 10/2 2014 beslutade att anta nya stadgar samt att utträda ur HSB.

Årsavgifterna

Månadsavgifterna har varit oförändrade mot föregående år. Januari 2014 var dock avgiftsfri, vilket innebar att den totala årsavgiften för medlemmarna varit ca 8% lägre än under 2013.

Lokalhyror är föremål för revidering, men då hyrorna ofta har flerårskontrakt blir effekten långsam.

Information

Brf Bäckén har flera kanaler för att på bästa nå ut och tillgodose medlemmar och utomståendes behov av information.

Information ligger på föreningens hemsida där finns även information till mäklare, banker och lägenhetsspekulanter. Vi i Bäckén (Vibben) som är ett nyhetsbrev och som delas ut till alla lägenhetsinnehavare ger löpande aktuell information. Vi i Bäckén sammanställs av Matz Eklund. Portanslag som sätts upp ger brådskande information till våra boende och lokalhyresgäster.

Underhåll och väsentliga händelser

Under året har fasaden på Mässen 14 renoverats. Föreningslokalen har fått en välbehövlig ytskiktsrenovering och köket har kompletterats. Nya möbler och inredning har köpts in.

Underhållsplan

Föreningen har en upprättat underhållsplan som omfattar åren 2102-2031. Under 20-år perioden är underhållet beräknat till 22.261 tkr. Den årliga avsättningen till fonden är 1.010 tkr.

Fastighetslånen

Samtliga fastighetslån ligger i SE-Banken Bolån. Total låneskuld är 46.528.005 kr. Under året har

41.680 kr amorterats, i övrigt är lånen oförändrade.

Kabel-TV

Vi äger vår eget kabel-tv nät. Föreningen är genom ett avtal knuten till Com Hem och deras kanalutbud samt ett fiber nät anslutet till Alltele.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkringar. I försäkringen ingår skadedjurs- samt ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägget för bostadsrättslägenheterna. Föreningen har haft ett stort skadeutfall framförallt fuktskador. Observera att detta är en försäkring för fastigheterna och att varje lägenhetsinnehavare skall ha en egen hemförsäkring som täcker upp lösöre eller ansvarsskada.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är 333.887 tkr, varav byggnader 135.816 tkr och mark 198.071 tkr.

Kommentarer till årets resultat och nyckeltal

Föreningen har en stabil ekonomi med en mycket låg belåning, endast 14% av taxeringsvärdet. Omsättningen 2014 var i linje med budgeterat, vilket var ca 600.000 kr lägre än föregående år, förklarat av att medlemmarna åtnjöt en avgiftsfri månad i januari 2014.

Minskningen i omsättning motsvarades av lägre kostnader för drift och räntor. Att föreningen blev momsregistrerad under 2013 bidrog till att kostnaderna för driften var 370.000 kr lägre för 2014 jämfört med året innan, och lägre räntor minskade utgifterna för föreningens lån med ca 220.000 kr.

Vi har många år av positiva kassaflöden. Under verksamhetsåret har kostnader för renovering av fasad Armfeltsgatan samt föreningslokalen belastat kassan.

Under 2014 har avskrivningsreglerna ändrats och vi har beslutat att följa de s.k. K2 reglerna vilket

innebär att inget underhåll aktiveras utan det kostnadsförs direkt.

Under 2015/16 kommer alla fönster att renoveras och vi planerar för att måla om trapphusen 2017. Därefter finns inget större underhållsbehov på många år. Planerat underhåll lånefinansieras där så erfordras.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettooms, tkr	9 357	9 957	9 696	9 674
Res e fin post, tkr	- 3 339	- 1 391	- 235	449
Soliditet, %	1,4%	7,7%	11,8%	12,3%

Kassalikviditet

Kassalikviditeten 186%, god kassalikviditet anses vara 115% och däröver. Föreningen har således mycket god likviditet.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat		396 193
Årets resultat	-	3 338 895
	-	2 942 702

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag yttre underhållsfond	-	2 605 377
Överföring till yttre underhållsfond		1 010 000
Balanserat resultat	-	1 347 325
	-	2 942 702

**Bostadsrättsförening Bäckén i Stockholm**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 356 966	9 957 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 806 825	-6 176 723
Övriga externa kostnader	Not 3	-601 510	-588 211
Planerat underhåll		-3 134 313	-1 143 142
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-142 510	-164 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 871 261	-1 942 059
Summa rörelsekostnader		-11 556 419	-10 014 145
Rörelseresultat		-2 199 453	-56 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 413	40 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 153 854	-1 374 397
Summa finansiella poster		-1 139 441	-1 333 592
Årets resultat		-3 338 895	-1 390 511

OAK
LWH
JW

**Bostadsrättsförening Bäckén i Stockholm****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 45 923 094 47 794 355

Inventarier och maskiner

Not 8 0 0

45 923 094 47 794 355

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

45 923 594 47 794 855

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

17 812 25 984

Övriga fordringar

Not 10 1 736 975 4 115 787

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 258 725 288 299

2 013 512 4 430 070

Kortfristiga placeringar

Not 12 500 000 500 000

Kassa och bank

Not 13 325 655 71 297

Summa omsättningstillgångar

2 839 167 5 001 367

Summa tillgångar**48 762 761 52 796 222**JAK
Lundström

**Bostadsrättsförening Bäckén i Stockholm****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Yttre underhållsfond

1 043 628

1 043 628

2 605 377

3 098 519

3 649 005

4 142 147

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

396 193

1 293 562

-3 338 895

-1 390 511

-2 942 701

-96 949

Summa eget kapital

706 303

4 045 198

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

46 528 005

46 569 685

Leverantörsskulder

385 881

788 038

Övriga skulder

Not 16

296 848

356 203

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

845 724

1 037 098

Summa skulder

48 056 458

48 751 024

Summa eget kapital och skulder**48 762 761****52 796 222****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

46 692 525

46 692 525

Summa ställda säkerheter**46 692 525****46 692 525****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

OK
UD
PW

**Bostadsrättsförening Bäckén i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 338 895	-1 390 511
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 871 261	1 942 059
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 467 634	551 548
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	156 539	-176 328
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-652 886	-213 214
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 963 981	162 006
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-9 571 780
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-9 571 780
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-41 680	8 468 740
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-41 680	8 468 740
Årets kassaflöde	-2 005 661	-941 034
Likvida medel vid årets början	4 560 095	5 501 129
Likvida medel vid årets slut	2 554 434	4 560 095

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Just
Rw Loh



Bostadsrättsförening Bäckén i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,8% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,4%.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**Bostadsrättsförening Bäckén i Stockholm**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 803 320	7 421 804
Hyrer	2 227 761	2 138 800
Övriga intäkter	345 474	409 048
Bruttoomsättning	9 376 555	9 969 652
Avgifts- och hyresbortfall	-19 579	-12 408
Hyresförluster	-10	-18
	9 356 966	9 957 226
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	788 415	811 136
Reparationer	947 064	1 138 317
El	298 462	401 163
Uppvärmning	1 984 446	2 168 012
Vatten	193 167	198 370
Sophämtning	257 118	232 145
Fastighetsförsäkring	154 715	118 947
Kabel-TV och bredband	226 361	119 092
Fastighetsskatt	507 329	503 192
Förvaltningsarvoden	419 613	443 065
Övriga driftskostnader	30 135	43 284
	5 806 825	6 176 723
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	41 349	22 998
Administrationskostnader	321 646	281 256
Extern revision	15 055	14 950
Konsultkostnader	223 460	223 906
Medlemsavgifter	0	45 100
	601 510	588 211
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	111 000	89 000
Revisionsarvode	8 000	8 900
Övriga arvoden	0	40 800
Sociala avgifter	23 510	25 310
	142 510	164 010
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 827	6 964
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 366	32 720
Övriga ränteintäkter	1 220	1 121
	14 413	40 805
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 152 531	1 325 844
Övriga räntekostnader	1 323	48 553
	1 153 854	1 374 397

Stok UAB
SW

**Bostadsrättsförening Bäckén i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	69 369 430	59 797 650
Anskaffningsvärde mark	1 589 000	1 589 000
Årets investeringar	0	9 571 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 958 430	70 958 430
Ingående avskrivningar	-23 164 075	-21 222 016
Årets avskrivningar	-1 871 261	-1 942 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 035 336	-23 164 075
Utgående bokfört värde	45 923 094	47 794 355
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 816 000	9 816 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	179 000 000	179 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	19 071 000	19 071 000
Summa taxeringsvärde	333 887 000	333 887 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 714	44 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 714	44 714
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-44 714	-44 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 714	-44 714
Bokfört värde	0	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	1 173
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 728 779	3 988 798
TryggHansa	0	111 779
Aktuell skattefordran	8 196	14 037
	1 736 975	4 115 787
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	258 117	287 181
Upplupna intäkter	608	1 118
	258 725	288 299

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsförening Båcken i Stockholm**

Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	500 000	500 000
		500 000	500 000
Not 13	Kassa och bank		
	SEB	70 598	71 297
	Övriga bankkonton	255 057	0
		325 655	71 297
Not 14	Förändring av eget kapital		
		Medlemsinsatser Insatser Uppl avgifter	Yttre uh fond
	Belopp vid årets ingång	339 869 703 759	3 098 519
	Resultatdisposition		-493 142
	Årets resultat		-897 369
	Belopp vid årets slut	339 869 703 759	2 605 377
			396 193
			-3 338 895
Not 15	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut Lånenummer Ränta Ränteändr dag Belopp Nästa års amortering		
	SE-Banken Bolån 30024605 1,44% 2014-09-17 5 445 000 0		
	SE-Banken Bolån 30024613 3,10% 2016-08-28 5 472 500 0		
	SE-Banken Bolån 30024621 3,36% 2017-08-28 4 975 000 0		
	SE-Banken Bolån 30024664 1,44% 2014-09-17 18 706 000 0		
	SE-Banken Bolån 34195544 3,43% 2015-10-28 3 502 445 0		
	SE-Banken Bolån 36270993 1,82% 2015-03-04 2 427 060 41 680		
	SE-Banken Bolån 36693622 2,50% 2015-03-04 6 000 000 0		
		46 528 005	41 680
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		46 486 325
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		46 319 605
Not 16	Övriga skulder		
	Depositioner	14 875	14 875
	Momsskuld	78 029	164 092
	Källskatt	0	12 240
	Skattekonto	45 492	0
	Fond för inre underhåll	157 720	164 996
	Övriga kortfristiga skulder	732	0
		296 848	356 203
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	22 129	40 388
	Förutbetalda hyror och avgifter	275 347	415 563
	Övriga upplupna kostnader	548 248	581 147
		845 724	1 037 098

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Handwritten signature



Bostadsrättsförening Bäckén i Stockholm

Noter

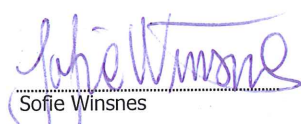
2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den 28/4 2015


Fredrik Wirsén

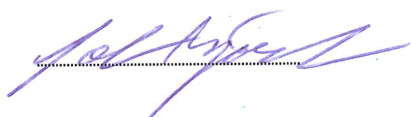

Jan Kumlien


Katarina Hultqvist


Sofie Winsnes


Ulla Wattman

Vår revisionsberättelse har 2015 - 05 - 06 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Bäckén i Stockholm, org.nr. 702000-3104

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bäckén i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn Marcus Pettersson innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsförening Bäckén i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 av 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

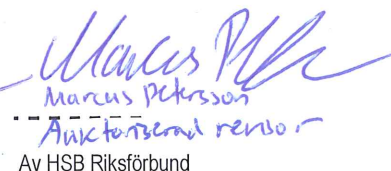
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 6 / 5 - 2015


Av föreningen vald
revisor


Marcus Pettersson
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här 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 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.

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 kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, 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 i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

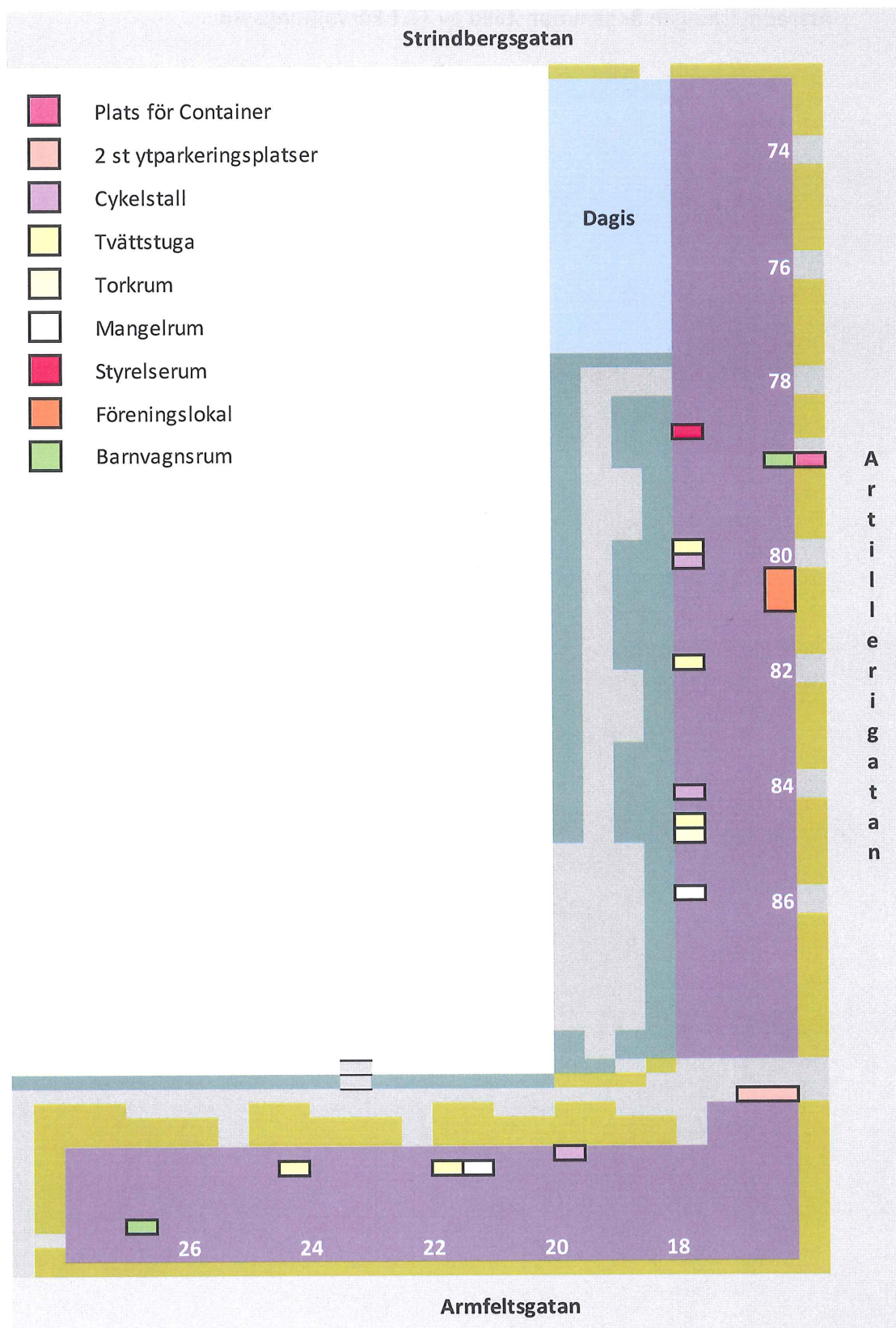
Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

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

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

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



Handwritten signature and date:
 2014-04-11

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. 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. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF BÄCKEN
Org. nr. 702000-3104