

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Backkrönet

769608-8660

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31 #

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Backkrönet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Barkborren 4 i Johanneshov i vilken man upplåter lägenheter till sina medlemmar.

Fastighetens byggår är 1938.

Fastigheten består av 13 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 898 m², varav 723 m² utgör lägenhetsyta.

Föreningen förfogar även över 3 parkeringsplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

Taxeringsvärdet 2017 är 12 400 000 varav byggnadsvärdet är 6 600 000.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29. På stämman deltog 14 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar, varav 4 stycken är invalda i styrelsen under 2017.

Styrelse t o m 2017-05-29

Erik Heselius	Ordförande
Christoffer Westerlund	Kassör
Hanna Lindgren	Ledamot
Elias Ericsson Rydberg	Ledamot

Styrelse fr o m 2017-05-29

Carl Magnus Tornesel	Ordförande
Hanna Lindgren	Kassör
Johanna Barketorp Dirke	Ledamot
Martin Palmgren	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Av BoRevision AB utsedd revisor.

Föreningen har sitt säte i Johanneshov. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sålda lägenheter

Under året har 2 lägenheter sålts.

Städdagar

Föreningen har under året arrangerat två städdagar.

Tvättstugan

Nytt torkskåp har installerats i tvättstugan.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	558 904	555 323	568 970	557 642	662 100
Resultat efter finansnetto	-94 059	-63 974	-93 878	-122 854	-38 791
Årsavgift/kvm	753	753	753	753	693
Fond för yttre underhåll	191 101	153 901	120 901	87 901	54 901

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 532 808	2 276 974	153 901	-1 299 26	2	10 600 447
Fond för yttre underhåll			37 200	-101 174	63 974	0
Årets resultat				-1 400 43	-94 059	-94 059
Belopp vid årets utgång	9 532 808	2 276 974	191 101	6	-94 059	10 506 388

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 400 438
årets förlust	-94 059
	-1 494 497

behandlas så att
till fond för yttre underhåll avsättes
i ny räkning överföres

37 200
-1 531 697
-1 494 497

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	2	555 324	555 324
Övriga rörelseintäkter		3 580	-1
Rörelsens intäkter		558 904	555 323
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-290 524	-275 198
Administrativa kostnader	4	-43 806	-41 125
Fastighetsskatt		-17 095	-16 484
Övriga externa kostnader		-37 841	-37 956
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-245 421	-228 964
		-634 687	-599 727
Rörelseresultat		-75 783	-44 404
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 276	-19 570
Resultat efter finansiella poster		-94 059	-63 974
Resultat före skatt		-94 059	-63 974
Årets resultat		-94 059	-63 974

#

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 554 869	12 797 753
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	42 851	0
		12 597 720	12 797 753
Summa anläggningstillgångar		12 597 720	12 797 753
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4
Övriga fordringar		57	16 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 415	24 358
		24 472	40 562
<i>Kassa och bank</i>		546 973	451 867
Summa omsättningstillgångar		571 445	492 429
SUMMA TILLGÅNGAR		13 169 165	13 290 182

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 535 661	9 535 661
Fond för yttre underhåll		191 101	153 901
Upplåtelseavgifter		2 274 121	2 274 121
		12 000 883	11 963 683
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 400 438	-1 299 263
Årets resultat		-94 059	-63 974
		-1 494 497	-1 363 237
Summa eget kapital		10 506 386	10 600 446
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7 8	2 527 915	2 527 915
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 224	46 144
Aktuella skatteskulder		33 579	32 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 061	83 034
Summa kortfristiga skulder		134 864	161 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 169 165	13 290 182

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Stambyte och fasadrenovering	2%
Säkerhetsdörrar	3%
Pannrumsrenovering och fastighetsnät	10%
Fönsterbyte	2%
Lokalanpassning	2%
Trapphusrenovering	10%
Maskiner och inventarier	20%

Not 2 Intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Avgifter borätter	555 324	555 324
Övriga intäkter	3 580	0
	558 904	555 324

Not 3 Driftkostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Värme, el och vatten	185 827	183 711
Renhållning och städning	22 381	19 515
Reparation och underhåll	9 631	2 289
Fastigetsförsäkring	17 117	16 841
Tomträttsavgäld	49 500	49 500
Övriga kostnader	43 909	3 342
	328 365	275 198

Not 4 Administrativa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Revisionsarvode	14 706	14 625
Redovisningstjänster	29 100	26 500
	43 806	41 125

Föreningen har under året inte haft några anställda. Några styrelsearvoden har inte utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 967 348	6 967 348
Stambyte, fasadrenovering, balkongrenovering	5 697 376	5 697 376
Säkerhetsförrar, pannrumsrenovering	355 575	355 575
Fönsterbyte, lokalombyggnad	1 154 981	1 154 981
Fastighetsnät	73 125	73 125
Trapphusrenovering	155 330	155 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 403 735	14 403 735
Ingående avskrivningar	-1 605 982	-1 377 018
Årets avskrivningar	-242 884	-228 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 848 866	-1 605 982
Utgående redovisat värde	12 554 869	12 797 753
Taxeringsvärden byggnader	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	5 800 000
	12 400 000	12 400 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	45 388	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 388	0
Årets avskrivningar	-2 537	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 537	0
Utgående redovisat värde	42 851	0

Not 7 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Lånebelopp
Swedbank 2659011197	0,708	3 mån ränta	666 555
Swedbank 2659011239	0,658	3 mån ränta	661 360
Swedbank 2850210440	0,665	3 mån ränta	1 200 000
Summa lån			2 527 915

För närvarande är föreningens samtliga lån amorteringsfria.

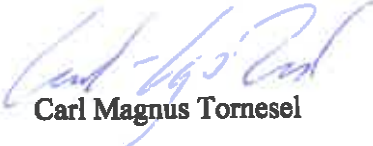
Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 100 000	4 100 000
	4 100 000	4 100 000

Stockholm den 22 maj 2018



Johanna Barketorp Dirke


Martin Palmgren


Carl Magnus Tornesel

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2018

BoRevision Stockholm AB


Pontus Stormsköld
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Backkrönet, org.nr. 769808-8680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Backkrönet räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor, Pontus Stormsköld vid BoRevision i Sverige AB, är ej namngivet vald av stämman.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna,

och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Backkrönet för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsår, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumme som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5/6 - 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision i Sverige AB