

Årsredovisning

2019

Brf Bäckvägen 46-52 i Hägersten

Org nr 769604-3319

Styrelsen för Brf Bäckvägen 46-52 i Hägersten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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 2018-12-17.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

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.
Easy Building	43,0	löpande
Services i Sverige AB		

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 2019-05-15 bestått av:

Ordinarie	Salamaah Mahmood	Ordförande
	Roger Grandell	Ledamot
	Markus Bergström Björn	Ledamot
	Roland Sterling	Ledamot
	Anna Fanqvist	Ledamot
	Helen Evans	Ledamot

Suppleanter Barbro Lindroth
 Johan Ericsson

Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	PROJF Consulting AB
Suppleant	Rolf Wahman	PROJF Consulting AB

Valberedning Sigrid Bergfeldt
 Ingrid Lindström
 Nils Suneson

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ingdahls Städ & FastighetsService AB.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2019 arbetat med en omfattande takrenovering för de båda fastigheterna. Denna renovering av takbygge påbörjades under verksamhetsåret 2019 och färdigställdes april 2020 och företagen som anlätades var DM tak. När renoveringen blev klar tog beslutade styrelsen in en oberoende besiktningsman för att besiktiga taket. Besiktningsföretaget heter Aquamedica. I bifogade fil finnes besiktningsrapporten.

På grund av den rådande corona-pandemin beslutade styrelsen i samråd med valberedningen att skjuta upp årsmötet till hösten 2020. Samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen informerades och i skrivandets stund 25/6-2020 har det ej inkommit invändningar mot styrelsens samt valberedningen beslut.

Styrelsen kommer till årsmöten skriva en mer detaljerad verksamhetsberättelse samt andra handlingar som skall skickas ut till medlemmarna i enlighet med stadgarna.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st. andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 56 (55) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 660	1 658	1 641	1 764
Resultat efter finansiella poster (tkr)	111	27	219	-187
Soliditet (%)	82	81	80	78
Kassalikviditet (%)	45	42	132	116

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 803 722	3 498 750	777 219	185 276	26 823
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			129 735	-129 735	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				26 823	-26 823
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					111 489
Belopp vid årets utgång	19 803 722	3 498 750	906 954	82 364	111 489

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	82 364
årets vinst	111 489
	193 853
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	163 071
i ny räkning överföres	30 782
	193 853

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 660 312	1 657 704
Övriga rörelseintäkter		389	1 280
Summa rörelseintäkter		1 660 701	1 658 984
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-996 493	-1 076 215
Övriga externa kostnader	5	-98 752	-113 109
Personalkostnader	6	-90 512	-85 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 500	-297 500
Summa rörelsekostnader		-1 483 256	-1 572 804
Rörelseresultat		177 445	86 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 956	-59 375
Summa finansiella poster		-65 956	-59 357
Resultat efter finansiella poster		111 489	26 823
Resultat före skatt		111 489	26 823
Årets resultat		111 489	26 823

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 427 229	28 724 729
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 427 229	28 724 729
Summa anläggningstillgångar		28 427 229	28 724 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 027 619	1 022 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 438	74 132
Summa kortfristiga fordringar		1 105 057	1 096 760
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		179 588	180 813
Summa kassa och bank		179 588	180 813
Summa omsättningstillgångar		1 284 645	1 277 573
SUMMA TILLGÅNGAR		29 711 874	30 002 302

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 302 472	23 302 472
Yttre reparationsfond	906 954	777 219
Summa bundet eget kapital	24 209 426	24 079 691

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	82 364	185 276
Årets resultat	111 489	26 823
Summa fritt eget kapital	193 853	212 099

Summa eget kapital		24 403 279	24 291 790
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 478 428	2 678 428
Summa långfristiga skulder		2 478 428	2 678 428

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 466 819	2 666 819
Leverantörsskulder		55 556	73 113
Skatteskulder		269	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	307 523	292 152
Summa kortfristiga skulder		2 830 167	3 032 084

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 711 874	30 002 302
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

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. 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	67 792	66 360
Hysesintäkter lokaler	79 176	78 000
Hysesintäkter övriga	4 800	4 800
Årsavgifter bostäder	1 508 544	1 508 544
	1 660 312	1 657 704

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	39 596	116 031
	39 596	116 031

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	94 826	76 752
Besiktning / Serviceavtal	8 630	18 204
Energideklarationer	0	12 000
Yttre skötsel / Snöröjning	34 506	17 067
Fastighetsel	64 824	67 151
Uppvärmning	308 334	316 765
Vatten	59 760	70 928
Sophämtning	106 338	102 389
Fastighetsförsäkring	45 126	39 559
Kabel-TV / Internet	6 956	6 827
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	55 896	53 256
Tomträttsavgälder	171 700	171 700
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	7 586
	956 896	960 184

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	9 403	9 519
Förvaltningsarvode	74 574	76 107
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 992	16 235
Övriga externa tjänster	5 666	5 082
Övriga förvaltningskostnader	6 117	4 940
Möteskostnad styrelse & övriga	0	577
Inkasso o KFM-avgifter	0	650
	98 752	113 110

Brf Bäckvägen 46-52 i Hägersten
Org.nr 769604-3319

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	69 750	64 754
Sociala avgifter	20 762	20 065
Trivselkostnader	0	1 160
	90 512	85 979

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 733 300	31 733 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 733 300	31 733 300
Ingående avskrivningar	-3 008 571	-2 711 071
Årets avskrivningar	-297 500	-297 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 306 071	-3 008 571
Utgående redovisat värde	28 427 229	28 724 729
Taxeringsvärden byggnader	27 357 000	24 845 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	18 400 000
	54 357 000	43 245 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 803	78 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 803	78 803
Ingående avskrivningar	-78 803	-78 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 803	-78 803
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	28 153	20 725
Skattefordringar	0	2 371
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	999 466	999 532
	1 027 619	1 022 628

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 716	30 768
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 722	43 364
	77 438	74 132

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,35 %	2021-04-15	2 678 428	2 878 428
Nordea	1,30 %	2020-04-20	2 266 819	2 466 819
Kortfristig del			-2 466 819	-2 666 819
			2 478 428	2 678 428

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 678 428 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 148 500	21 148 500
	21 148 500	21 148 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

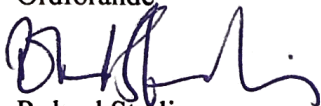
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	21 915	21 444
Upplupna löner och arvoden	69 750	68 250
Förskottsbetalda hyror/avgifter	120 842	122 575
Upplupna uppvärmningskostnader	39 023	42 595
Upplupna elavgifter	3 505	6 275
Upplupna renhållningsavgifter	20 004	4 875
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	13 898	7 811
Uppl räntekostnad Externt	12 486	11 827
Beräknat arvode för revision	6 100	6 500
	307 523	292 152

Hägersten 2020-06-22



Salamaah Mahmood

Ordförande



Roland Sterling



Roger Grandell



Markus Bergström Björn



Anna Fanqvist

Helen Evans



Min revisionsberättelse har lämnats . 26/6-2020



Jan-Erik Forsberg
Revisor