

Årsredovisning

för

Brf Bäckvägen 46-52 i Hägersten

769604-3319

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Bäckvägen 46-52 i Hägersten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-09-29 bestått av:

Ordinarie	Salamaah Mahmood	Ordförande
	Roger Grandell	Ledamot
	Markus Bergström Björn	Ledamot
	Johan Eriksson	Ledamot
	Janina Bengtsson	Ledamot
	Ibrahim Abdullah Rahim	Ledamot

Suppleanter Barbro Lindroth
 Helen Evans

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

Valberedning Ingrid Lindroth
 Kristina Grahn
 Ulla Ginsburg

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko 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 2020 arbetat med en omfattande takrenovering för de båda fastigheterna. Denna renovering blev klar under april månad 2020 och företagen som anlätades för renoveringen var DM tak. När renoveringen blev klar tog beslutade styrelsen in en oberoende besiktningsman för att besiktiga taket. Besiktningsföretaget heter Aquamedica.

Det har inte skett andra större projekt under första halvåret 2021 dock har styrelsen diskuterat att eventuellt genomföra en total renovering av BRFs tvättstugor. Vi ser att det finns ett stort behov av en sådan renovering då tvättmaskinerna behöver reparerar allt oftare samt att reservdelarna till dessa blir allt mer en större kostnad på grund av dessa ej tillverkas i lika stor utsträckning som för 15 år sedan. Styrelsen diskuterade också att byta ut den nuvarande bокningssystemet till ett digitalt system. Styrelsen har också diskuterat kring ett portdörrs-projekt där dörrar till våra fastigheter skall bytas ut samt ett annat kodsystém.

På grund av den rådande corona-pandemin beslutade styrelsen i samråd med valberedningen att skjuta upp årsmötet till september månad 2021.

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 8 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st. andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 55 (56) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 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	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 662	1 660	1 658	1 641
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 549	111	27	219
Soliditet (%)	73	82	81	80
Kassalikviditet (%)	53	45	42	132

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	906 954	82 364	111 489
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			163 071	-163 071	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				111 489	-111 489
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-2 548 709
Belopp vid årets utgång	19 803 722	3 498 750	1 070 025	30 782	-2 548 709

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	30 782
årets förlust	-2 548 709
	-2 517 927

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	163 071
i ny räkning överföres	-2 680 998
	-2 517 927

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 661 748	1 660 312
Övriga rörelseintäkter		15 089	389
Summa rörelseintäkter		1 676 837	1 660 701
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 629 481	-996 493
Övriga externa kostnader	5	-123 059	-98 752
Personalkostnader	6	-88 659	-90 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 500	-297 500
Summa rörelsekostnader		-4 138 699	-1 483 256
Rörelseresultat		-2 461 862	177 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 952	-65 956
Summa finansiella poster		-86 847	-65 956
Resultat efter finansiella poster		-2 548 709	111 489
Resultat före skatt		-2 548 709	111 489
Årets resultat		-2 548 709	111 489

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 129 729	28 427 229
Summa materiella anläggningstillgångar		28 129 729	28 427 229
Summa anläggningstillgångar		28 129 729	28 427 229
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		21 146	0
Övriga fordringar	8	32 941	1 027 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 255	77 438
Summa kortfristiga fordringar		147 342	1 105 057
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 501 033	179 588
Summa kassa och bank		1 501 033	179 588
Summa omsättningstillgångar		1 648 375	1 284 645
SUMMA TILLGÅNGAR		29 778 104	29 711 874

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 302 472	23 302 472
Yttre reparationsfond		1 070 025	906 954
Summa bundet eget kapital		24 372 497	24 209 426
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 782	82 364
Årets resultat		-2 548 709	111 489
Summa fritt eget kapital		-2 517 927	193 853
Summa eget kapital		21 854 570	24 403 279
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 841 819	2 478 428
Summa långfristiga skulder		4 841 819	2 478 428
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 678 428	2 466 819
Leverantörsskulder		73 200	55 556
Skatteskulder		2 245	269
Övriga skulder		946	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	326 896	307 523
Summa kortfristiga skulder		3 081 715	2 830 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 778 104	29 711 874

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 planerligt 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

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	68 052	67 792
Hysesintäkter lokaler	80 352	79 176
Hysesintäkter övriga	4 800	4 800
Årsavgifter bostäder	1 508 544	1 508 544
	1 661 748	1 660 312

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	77 868	39 596
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 570 169	0
	2 648 037	39 596

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	84 347	94 826
Besiktning / Serviceavtal	20 321	8 630
Yttre skötsel / Snöröjning	11 683	34 506
Fastighetsel	60 243	64 824
Uppvärmning	294 249	308 334
Vatten	77 323	59 760
Sophämtning	127 626	106 338
Fastighetsförsäkring	44 259	45 126
Kabel-TV / Internet	7 024	6 956
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	57 872	55 896
Tomträttsavgälder	171 700	171 700
Självrisk/reparation försäkringsskador	24 799	0
	981 446	956 896

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	9 375	9 403
Förvaltningsarvode	75 999	74 574
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 919	2 992
Övriga externa tjänster	5 184	5 666
Övriga förvaltningskostnader	5 616	6 117
Inkasso o KFM-avgifter	3 250	0
Överlåtelse- pantkostnad	13 716	0
	123 059	98 752

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	70 952	69 750
Sociala avgifter	17 707	20 762
	88 659	90 512

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 733 300	31 733 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 733 300	31 733 300
Ingående avskrivningar	-3 306 071	-3 008 571
Årets avskrivningar	-297 500	-297 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 603 571	-3 306 071
Utgående redovisat värde	28 129 729	28 427 229
Taxeringsvärden byggnader	27 357 000	27 357 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	54 357 000	54 357 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	32 941	28 153
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	999 466
	32 941	1 027 619

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 087	28 716
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 169	48 722
	93 256	77 438

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,07 %	2023-02-15	2 925 000	0
Nordea	1,35 %	2021-04-15	2 478 428	2 678 428
Nordea	1,07 %	2023-04-19	2 116 819	2 266 819
Kortfristig del			-2 678 428	-2 466 819
			4 841 819	2 478 428

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


Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 148 500	21 148 500
	21 148 500	21 148 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

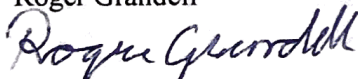
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	19 890	21 915
Upplupna löner och arvoden	70 951	69 750
Förskottsbetalda hyror/avgifter	139 380	120 842
Upplupna uppvärmningskostnader	38 561	39 023
Upplupna elavgifter	5 341	3 505
Upplupna renhållningsavgifter	5 525	20 004
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	27 232	13 898
Uppl räntekostnad Externt	13 917	12 486
Beräknat arvode för revision	6 100	6 100
	326 897	307 523

Hägersten 2021-06-21


Salamaah Mahmood
Ordförande


Markus Bergström Björn

Roger Grandell



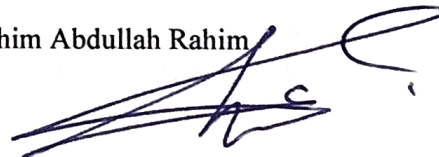
Johan Eriksson



Janina Bengtsson



Ibrahim Abdullah Rahim



Min revisionsberättelse har lämnats . 29/6 2021


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Till Föreningsstämman i BRF Bäckvägen 46-52

Org.nr 769604-3319


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Bäckvägen 46-52 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 Juni 2021


Jan-Erik Forsberg
Revisor