

# Årsredovisning 2021

BRF BÄCKVÄGEN 46-52

769604-3319

Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BÄCKVÄGEN 46-52

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningens registrerades 2000-09-05.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Papperskniven 5 (med tomträtt) och Papperskniven 6 (med tomträtt). Föreningen har 1 hyreslägenhet och 37 bostadsrätter om totalt 2 464 kvm och 1 lokal om 43 kvm.

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

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

### Styrelsens sammansättning

Edvard Andreas Lundell	Ordförande
Alexandra Marina Sterling	Styrelseledamot
Filip Bjurling	Styrelseledamot
Victor Rivedal	Suppleant
Barbro Lindroth	Suppleant

Valberedning

Kristin Grahn och Ingrid Lindström.

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Jan Erik Forsberg    Revisor    JEF Holding AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Nuvarande gällande stadgar registrerades 2021-01-19.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har mindre underhållsarbeten genomförts som till exempel stamspolning från varje lägenhets kök och badrum samt brandskyddskontroll av föreningens eldstäder. På den gemensamma gården har trädgårdsgruppen anlagt nya planteringar och odlingslådor har köpts in.

Under året har några större renoveringar planerats. Det handlar om föreningens plåttak (som inte byttes vid den stora takrenoveringen); renovering av föreningens hyresrätt samt renovering av föreningens två tvättstugor.

Under året har styrelsen också påbörjat en uppdatering av förenings underhållsplan och ett antal brådskande åtgärder planeras under 2022. Bland annat kontroller av tex avlopp, fasad, balkonger och fönster.

Ekonomi

Under året har föreningens lån omförhandlats.

Förändringar i avtal

Under året har föreningens tomträttsavtal förnyats. De nya tomträttsavtalen innebär en kraftigt ökad årlig kostnad(tomträttsavgäld). Avtalen är utformade med en succesiv ökning av tomtätsavgälden under fyra år från 2023 till 2027. Från och med 2027 så kommer kostnaden för föreningens två tomträtter att ha ökad med ca 250% jämfört med tidigare avtal. Från 171 200 kr/år till ca 431 100 kr/år. Styrelsen kommer att analysera kostnadsökningen ytterligare för att bedöma vilka konsekvenser det kan få för föreningens ekonomi.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 656 108	1 661 748	1 660 312	1 657 704
Resultat efter fin. poster	-106 381	-2 548 709	111 489	26 823
Soliditet, %	75	73	82	81
Yttre fond	1 233 096	1 070 025	906 954	777 219
Taxeringsvärde	54 357 000	54 357 000	54 357 000	43 245 000
Bostadsyta, kvm	2 464	2 464	2 464	2 464
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	624	626	626	626
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 890	3 052	2 007	2 169
Genomsnittlig skuldränta, %	1,05	1,40	1,28	1,07
Belåningsgrad, %	25,58	26,74	17,40	18,61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	19 803 722			19 803 722
Upplåtelseavgifter	3 498 750			3 498 750
Fond, yttre underhåll	1 070 025		163 071	1 233 096
Balanserat resultat	30 782	-2 548 709	-163 071	-2 680 998
Årets resultat	-2 548 709	2 548 709	-106 381	-106 381
<b>Eget kapital</b>	<b>21 854 570</b>	<b>0</b>	<b>-106 381</b>	<b>21 748 189</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 680 998
Årets resultat	-106 381
Totalt	<u>-2 787 379</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	163 071
Balanseras i ny räkning	-2 950 450
	<u><u>-2 787 379</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 656 108	1 676 837
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 656 108</b>	<b>1 676 837</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 186 342	-3 629 481
Övriga externa kostnader	7	-114 314	-123 059
Personalkostnader	8	-86 861	-88 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 899	-297 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 685 416</b>	<b>-4 138 699</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-29 308</b>	<b>-2 461 862</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	105
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-77 073	-86 952
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 073</b>	<b>-86 847</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-106 381</b>	<b>-2 548 709</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-106 381</b>	<b>-2 548 709</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	27 831 830	28 129 729
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 831 830</b>	<b>28 129 729</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 831 830</b>	<b>28 129 729</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 671	21 146
Övriga fordringar	12	37 311	32 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	86 441	93 255
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>129 423</b>	<b>147 342</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 350 265	1 501 033
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 350 265</b>	<b>1 501 033</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 479 688</b>	<b>1 648 376</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 311 518</b>	<b>29 778 105</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 302 472	23 302 472
Fond för yttre underhåll		1 233 096	1 070 025
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 535 568</b>	<b>24 372 497</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 680 998	30 782
Årets resultat		-106 381	-2 548 709
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 787 379</b>	<b>-2 517 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 748 189</b>	<b>21 854 570</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	6 720 247	4 841 819
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 720 247</b>	<b>4 841 819</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	400 000	2 678 428
Leverantörsskulder		67 208	73 200
Skatteskulder		3 385	2 245
Övriga kortfristiga skulder		0	946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	372 489	326 897
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>843 082</b>	<b>3 081 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 311 518</b>	<b>29 778 105</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bäckvägen 46-52 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivning tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Om- och tillbyggnad	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter övr objekt	4 800	4 800
Hysesintäkter, bostäder	68 052	68 052
Hysesintäkter, lokaler	81 564	80 352
Årsavgifter, bostäder	1 502 699	1 508 544
<b>Summa</b>	<b>1 657 115</b>	<b>1 661 748</b>
<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	9 707	20 321
Fastighetsskötsel	475	0
Städning	94 090	84 347
Vinterunderhåll	19 507	763
Yttre skötsel	23 209	10 921
<b>Summa</b>	<b>146 987</b>	<b>116 351</b>
<b>Not 4, Underhållskostnader och reparationer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande reparationer	68 845	77 868
Planerat underhåll	45 000	2 570 169
<b>Summa</b>	<b>113 845</b>	<b>2 648 036</b>
<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	79 324	60 243
Sophämtning	120 538	127 626
Uppvärmning	322 842	294 249
Vatten	121 376	77 323
<b>Summa</b>	<b>644 080</b>	<b>559 440</b>
<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	43 569	44 259
Fastighetsskatt	59 012	57 872
Kabel-TV	7 150	7 024
Självrisker	0	24 799
Tomträttsavgälder	171 700	171 700
<b>Summa</b>	<b>281 431</b>	<b>305 654</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	76 976	75 330
Förbrukningsmaterial	1 477	9 919
Revisionsarvoden	13 000	9 375
Övriga förvaltningskostnader	22 861	28 435
<b>Summa</b>	<b>114 314</b>	<b>123 059</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	16 860	17 707
Styrelsearvoden	70 001	70 952
<b>Summa</b>	<b>86 861</b>	<b>88 659</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	77 073	86 952
<b>Summa</b>	<b>77 073</b>	<b>86 952</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>31 547 800</b>	<b>31 733 300</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>31 547 800</b>	<b>31 733 300</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 603 571</b>	<b>-3 306 071</b>
Årets avskrivning	-297 899	-297 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 901 470</b>	<b>-3 603 571</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>27 831 830</b>	<b>28 129 729</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 357 000	27 357 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>54 357 000</b>	<b>54 357 000</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	35 753	32 941
Övriga fordringar	1 558	0
<b>Summa</b>	<b>37 311</b>	<b>32 941</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	37 177	31 087
Tomträtt	42 925	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 339	62 169
<b>Summa</b>	<b>86 441</b>	<b>93 255</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2023-04-19	1,07 %	2 016 819	2 116 819
Nordea	2024-04-15	0,87 %	2 278 428	2 478 428
Nordea	2023-02-15	1,07 %	2 825 000	2 925 000
<b>Summa</b>			<b>7 120 247</b>	<b>7 520 247</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>400 000</i>	<i>2 678 428</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	21 148 500	21 148 500
<b>Summa</b>	<b>21 148 500</b>	<b>21 148 500</b>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	6 600	6 100
El	10 189	5 341
Förutbetalda avgifter/hyror	145 331	139 380
Löner	70 000	70 951
Sociala avgifter	15 000	19 890
Uppl kostn renhållningsavg	0	5 525
Uppvärmning	46 770	38 561
Utgiftsräntor	12 048	13 917
Vatten	58 785	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 766	27 232
<b>Summa</b>	<b>372 489</b>	<b>326 897</b>

Ort och datum

Edvard Andreas Lundell  
Ordförande

Alexandra Marina Sterling  
Styrelseledamot

Filip Bjurling  
Styrelseledamot

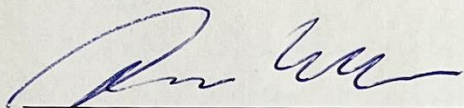
Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_

JEF Holding AB  
Jan Erik Forsberg  
Revisor

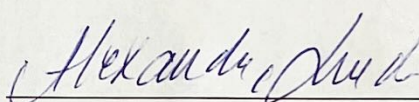
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	6 600	6 100
El	10 189	5 341
Förutbetalda avgifter/hyror	145 331	139 380
Löner	70 000	70 951
Sociala avgifter	15 000	19 890
Uppl kostn renhållningsavg	0	5 525
Uppvärmning	46 770	38 561
Utgiftsräntor	12 048	13 917
Vatten	58 785	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 766	27 232
<b>Summa</b>	<b>372 489</b>	<b>326 897</b>

HÄGERSTEN, 29 - 3 - 2022

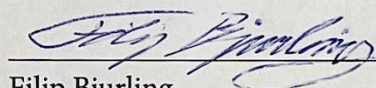
Ort och datum



Edvard Andreas Lundell  
Ordförande



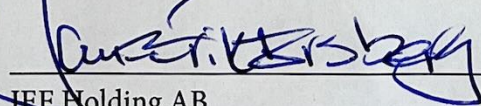
Alexandra Marina Sterling  
Styrelseledamot



Filip Bjurling  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

7 - 4 - 2022



JEF Holding AB  
Jan Erik Forsberg  
Revisor



# JEF Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Bäckvägen 46-52

Org.nr 769604-3319

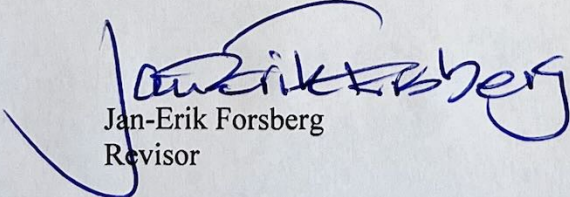
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Bäckvägen 46-52 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 7 April 2022

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor