



Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen
Backvägen 1 & 2 i Solna
Org.nr. 716416-6725

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: Backvägen 2, 169 55 Solna

E-post: info@backvagen.se

Hemsida: backvagen.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB

Org. Nr: 559108-7738

E-post: info@simpleko.se

Hemsida: simpleko.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger två fastigheter, Lövdungen 5 på Backvägen 2 och Lövdalen 5 på Backvägen 1 i Solna. Fastigheterna byggdes 1954 och har värdeår 1954.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 500 kvm, varav 3 721 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

1 st. 2 rum och kök
22 st. 3 rum och kök
18 st. 4 rum och kök
2 st. 5 rum och kök

Av dessa lägenheter finns 23 st. på Backvägen 1 och 20 st. på Backvägen 2. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Det finns även två lokaler varav en hyrs ut och en används som föreningslokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring. Föreningens försäkring innefattar också bostadsrättstillägget för alla lägenheter fr.o.m. 1 januari 2017. Föreningens medlemmar är försäkrade för olyckor under städdagar och med annat praktiskt arbete i fastigheterna.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 15 år.

Fastighetsförvaltningen sköts av föreningen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-06-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1979-05-31. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-28. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 60. Antalet nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 60. Under året har två överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Petros Ortolanis	Ordf. t.o.m. aug
Nicklas Helander	Ordf. fr.o.m. sept
Alejandra Cuevas	Sekreterare
Eric Gudmundsson	Kassör
Lasse Suvinen	Ledamot
Christoffer Holmberg	Suppleant
Jesper Vendel	Suppleant

Till **revisor** har Katarina Strand och Francisco Cuevas valts. Till revisorssuppleant valdes Karl-Gustav Larsson.

Valberedningen består av Elisabeth Rolf, Mikael Olsson och Robert Rosenlind, varav den förste är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastigheter som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Föreningen har under 2020 avslutat renoveringen av balkonger och fasad som påbörjades under 2019. Samtliga balkonger, kungsbalkonger och piskaltaner har fått nya betongplattor, fronter och räcken. Fastigheternas fasad är också lagad och målad. Trädgården har också återställts efter att planteringar behövt anpassas till byggställningen.

Mindre åtgärder som genomförts är att installera ett nytt brandlarm på vinden på Backvägen 1, samt installera en värmeanläggning i hyreslokalen. En mindre vattenläcka efter en renovering på Backvägen 2 har också hanterats.

Under året har två städdagar genomförts, en i maj och en i oktober. Styrelsen vill tacka alla medlemmar som deltog på städdagarna och hjälpte till att hålla våra fastigheter i gott skick.

Stämmor

Ordinarie årsstämma genomfördes 15 juni med god uppslutning bland föreningens medlemmar.

Styrelsen uppskattar alla som ställer upp och tar ansvar för föreningens gemensamma förvaltning och tackar er alla för det jobb ni utför!

Ekonomisk förvaltning

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är något lägre än resultatet för år 2019, med anledning av den genomförda balkong- och fasadrenovering som har resulterat i olika engångskostnader för t ex bygglov och pantbrev.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2020 minskat något vilket troligen beror på en mildare vinter än året innan.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har slutfört en större renovering av balkonger och fasad som ligger med som en investering. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna sänktes med 10% den 1 januari 2020 och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Planerat underhåll av föreningens fastighet uppgår till 1 900 Kkr fram till 2030.

Avsättning till yttre fond sker med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten per år. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad, Kkr
Renovering, tvättstuga	2021	100
Renovering, trapphus	2022	500
Underhåll, gård	2023	100
Underhåll, fjärrvärme	2026	400
Diverse	-2030	800

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 017 740	38 000	532 524	1 423 952	250 401
Resultatdisp enligt stämman:					
Avsättning till yttre fond			292 356	-292 356	
lanspråktagande av yttre fond					
Balanseras i ny räkning				250 401	-250 401
Årets resultat					67 428
Belopp vid årets utgång	5 017 740	38 000	824 880	1 381 997	67 428

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2333	2 372	2 228	2 260	2 340
Resultat efter finansiella poster, Kkr	67	250	346	374	409
Soliditet, %	31	31	46	44	43
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	504	561	563	563	
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 213	3 861	1 753	1 765	
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	1 348	1 348	1 348	1 348	
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,93	0,89	0,94	0,90	
Fastighetens belåningsgrad, % **	70	103	56	56	

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 381 997
Årets resultat	67 428
	<hr/>
	1 449 425
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	292 356
I ny räkning överföres	1 157 069
	<hr/>
	1 449 425

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 327 546	2 369 130
Övriga rörelseintäkter		5 600	2 860
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 333 146	2 371 990
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 318 224	-1 336 354
Övriga externa kostnader	4	-415 241	-372 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-393 349	-303 888
Summa rörelsens kostnader		-2 126 814	-2 012 847
Rörelseresultat		206 332	359 143
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 725	0
Räntekostnader		-140 629	-108 742
Summa finansiella poster		-138 904	-108 742
Resultat efter finansiella poster		67 428	250 401
Årets resultat		67 428	250 401

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 416 769	13 927 430
Pågående nyanläggningar	7	0	5 286 699
Summa materiella anläggningstillgångar		22 416 769	19 214 129
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	20 350	40 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 350	40 700
Summa anläggningstillgångar		22 437 119	19 254 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		75 837	0
Aktuell skattefordran		4 264	6 500
Övriga fordringar		1 789	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	101 696	68 656
Summa kortfristiga fordringar		183 586	75 156
Kassa och bank		781 677	3 894 380
Summa omsättningstillgångar		965 263	3 969 536
SUMMA TILLGÅNGAR		23 402 382	23 224 365

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 055 740	5 055 740
Yttre fond	824 880	532 524
Summa bundet eget kapital	5 880 620	5 588 264
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	1 381 997	1 423 952
Årets resultat	67 428	250 401
Summa fritt eget kapital	1 449 425	1 674 353
Summa eget kapital	7 330 045	7 262 617
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	15 355 316	14 077 120
Övriga skulder	53 182	53 182
Summa långfristiga skulder	15 408 498	14 130 302
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	320 304	288 304
Leverantörsskulder	29 378	1 297 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 314 157	245 779
Summa kortfristiga skulder	663 839	1 831 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 402 382	23 224 365

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	206 332	359 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	393 349	303 888
Erhållen ränta mm	1 725	0
Erlagd ränta	<u>-140 629</u>	<u>-108 742</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	460 777	554 289
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-75 837	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-32 593	18 087
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 267 985	1 153 034
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>68 378</u>	<u>441 467</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-847 260	2 166 877
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-132 656
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mate	<u>-3 575 639</u>	<u>-5 286 699</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 575 639	-5 419 355
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	1 508 500	9 341 790
Amortering långfristiga lån	<u>-198 304</u>	<u>-3 200 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 310 196	6 141 790
Förändring av likvida medel	-3 112 703	2 889 312
Likvida medel vid årets början	<u>3 894 380</u>	<u>1 005 068</u>
Likvida medel vid årets slut	781 677	3 894 380

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Byggnaderna har delats upp på komponenterna stomme, tak, fasad, inre ytskikt och övriga installationer. Följande avskrivningsprocent har tillämpats varvid hänsyn tagits till innehavstiden för årets förvärvade tillgångar.

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnadskomponenter: 1-6,67%

Föreningen innehar andelar i Utellus AB (F.d. OX2 Vindel). Nedskrivning av dessa andelar görs fr.o.m. 2012 med 10% per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som är antingen ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Hysesintäkter lokaler, ej moms	233 792	145 284
	Årsavgifter bostäder	1 876 800	2 088 960
	Fastighetsskatt, ej moms	15 240	5 862
	Hysesintäkter, p-plats	34 160	7 135
	Hysesintäkter förråd	46 649	45 853
	Hysesintäkter garage	99 389	75 570
	Övriga intäkter	4 968	466
	Övriga fakturerade kostnader	16 548	0
	Summa nettoomsättning	2 327 546	2 369 130
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Städ	56 021	55 811
	Snöröjning och sandning	6 900	12 675
	Reparationer och underhåll	207 574	168 364
	El	105 845	109 089
	Fjärrvärme	547 422	561 805
	Vatten	71 963	62 316
	Sophämtning	55 254	55 252
	Försäkring	68 243	63 776
	Fastighetsskatt	83 967	83 456
	Bredband och kabeltv	104 909	133 419
	Förbrukningsmaterial	3 547	30 391
	Övriga driftkostnader	6 579	0
	Summa driftkostnader	1 318 224	1 336 354
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Styrelsemöten	9 132	4 280
	Medlemsmöten	17 644	8 316
	Kameral förvaltning	73 023	72 476
	It	3 055	125
	Konsultkostnader	168 267	103 610
	Serviceavgift till Brf-organisation	5 540	5 440
	Bankkostnader	5 813	93 043
	Övriga externa tjänster	25 767	32 153
	Övriga försäljningskostnader	0	53 162
	Advokat- & rättegångskostnader	107 000	0
	Summa övriga externa kostnader	415 241	372 605

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	17 527 038	17 394 382
	Inköp	0	132 656
	Omklassificeringar från pågående	8 862 338	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 389 376	17 527 038
	Ingående avskrivningar	-3 599 608	-3 316 070
	Årets avskrivningar	-372 999	-283 538
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 972 607	-3 599 608
	Utgående redovisat värde	22 416 769	13 927 430
	Redovisat värde byggnader	22 416 769	13 927 430
	Summa redovisat värde	22 416 769	13 927 430
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	97 452 000 40 596 000	97 452 000 40 596 000
Not 6	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	203 500	203 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 500	203 500
	Ingående avskrivningar	-162 800	-142 450
	Årets avskrivningar	-20 350	-20 350
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 150	-162 800
	Utgående redovisat värde	20 350	40 700
Not 7	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 286 699	0
	Inköp	3 575 639	5 286 699
	Omklassificeringar	-8 862 338	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 286 699
	Utgående redovisat värde	0	5 286 699

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	22 917	21 837
	Kameral avgift	15 625	15 625
	Bredband och kabeltv	18 763	18 754
	Anticimex	38 731	0
	Övrigt	5 660	12 440
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 696	68 656

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 1 år	320 304	288 304
	Amortering inom 2 till 5 år	1 281 216	1 153 216
	Amortering efter 5 år	13 753 796	12 635 600
	Summa långfristiga skulder	15 355 316	14 077 120

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank	rörligt 3 mån	0,77	99 152	4 833 560
Swedbank	rörligt 3 mån	0,77	99 152	4 833 560
Swedbank	rörligt 3 mån	0,70	122 000	6 008 500
Summa			320 304	15 675 620
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Amortering 2021				-320 304
Summa långfristiga skulder				15 355 316

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna kostnader	911	0
	Fjärrvärme	70 421	70 244
	El	5 638	3 831
	Förutbetalda avgifter	230 634	152 830
	Räntor	6 553	9 356
	Pågående arbeten	0	9 518
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 157	245 779

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 916 000	14 415 000
	Summa ställda säkerheter	15 916 000	14 415 000

Solna den 12 maj 2021



Nicklas Helander



Alejandra Cuevas Cid



Eric Gudmundsson



Lasse Suvinen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2021



Katarina Strand



Francisco Cuevas

REVISIONSBERÄTTELSE

BRF Backvägen 1 & 2 i Solna

Undertecknande som av årsmötet utsetts till att vara föreningens revisorer för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 får efter verkställd granskning av föreningens räkenskaper bestående av dagbok, verifikationer samt resultat- och balansräkning tillstyrka

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Att styrelsen beviljas full ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2021-05-12



Katarina Strand



Francisco Cuevas

Verifikat

Transaktion 09222115557446732605

Dokument

Årsredovisning 2020 - BRF Backvägen 1 & 2 i Solna
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2021-05-12 07:02:01 CDT (-0400) av BRF
Backvägen 1 och 2 i Solna (BB1o2iS)
Färdigställt 2021-05-12 14:16:21 CDT (-0400)

Initierare

BRF Backvägen 1 och 2 i Solna (BB1o2iS)
info@backvagen.se

Signerande parter

Nicklas Helander (NH)
helander@ownit.nu



Signerade 2021-05-12 10:49:12 CDT (-0400)

Eric Gudmundsson (EG)
eric@gudmundsson.se



Signerade 2021-05-12 07:05:15 CDT (-0400)

Alejandra Cuevas (AC)
alejandra@cuevas.se



Signerade 2021-05-12 14:16:21 CDT (-0400)

Lasse Suvinen (LS)
lasse.suvinen@ownit.nu



Signerade 2021-05-12 10:57:17 CDT (-0400)

Katarina Strand (KS)
katarina.strand@aleris.se



Signerade 2021-05-12 08:28:25 CDT (-0400)

Francisco Cuevas (FC)
francisco@cuevas.se



Signerade 2021-05-12 10:04:08 CDT (-0400)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de



Verifikat

Transaktion 09222115557446732605

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

