



Årsredovisning för 2019

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Backvägen 2, 169 55 Solna

E-post: info@backvägen.se

Hemsida: backvagen.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB

Org.nr: 559068-1309

Tel: 010-175 71 00

E-post: kundtjanst@rbekonomi.se

Hemsida: rbekonomi.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 Förvaltning i Östersund 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 nytilkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 62. Under året har två överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Olsson	Ordförande
Elisabeth Rolf	Sekreterare
Eric Gudmundsson	Kassör
Nicklas Helander	Ledamot
Lasse Suvinen	Ledamot
Gabriella Gustafsson Lobos	Suppleant
Robert Rosenlind	Suppleant

Till **revisor** har Katarina Strand och Francisco Cuevas valts. Till revisorssuppleant valdes Petros Ortolanis.

Valberedningen består av Karin Jonsson, K-G Larsson och Inez Nouched, varav den förstnämnde är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Extra föreningsstämmor

En extra föreningsstämma hölls den 28 maj 2019 för att avhandla en motion om att godkänna en ny färgsättning för fastigheternas fasad och balkonger, i samband med dess renovering. Den föreslagna färgsättningen, framtagna av föreningens färgkonsult, bifölls av stämman.

Även den 28 november hölls en extra föreningsstämma med anledning av balkong- och fasadrenoveringen. Motionen gällde då att inte ersätta dem tak som balkongerna högst upp haft tidigare, med anledning av att Solna

stad inte godkänner bygglov för tak på balkongerna. Stämman beslutade att bifalla motionen och därmed inte montera nya tak.

Underhåll

Under året har föreningens balkong- och fasadrenovering påbörjats som kommer att pågå till våren 2020. Under renoveringen så lagar man putsfasaden och målar om den, samt byter alla balkongplattor och monterar nya smidesräcken med fronter. En rad andra insatser har också genomförts under renoveringen, t.ex. montering av ny fasadbelysning, renovering av piskaltaner och byte av fotrännor samt plåttak. Utöver balkong- och fasadrenoveringen har föreningen också investerat i nya entrédörrar som monterats under våren 2019. Dörrarna består av oljad teak och är tidstypiska för fastighetens byggnadsepok.

Ekonomisk förvaltning

Under året har arbete genomförts för att säkra en långsiktig och hållbar ekonomi för föreningen. För att effektivisera och kvalitetssäkra den ekonomiska förvaltningen har föreningen anlitat en ny ekonomisk förvaltare, och har nu en helt digital ekonomisk förvaltning. Föreningen har också lagt om sina lån till enbart en bank och har fortsatt goda räntevillkor samt en lämplig amortering. Man har också förhandlat om avtalet för bredband och TV och på så sätt kunnat sänka den årliga kostnaden.

På intäktssidan har föreningen under våren 2019 tecknat ett hyresavtal med en inredningsbutik för lokalen på Backvägen 2, vilket ger ett ekonomiskt tillskott till föreningen varje år. Lokalen har senaste tiden varit outhyrd. Senare under 2019 överläts även avtalet till en ekonomibyrå som nu hyr lokalen. Föreningen har också höjt hyran för de 12 garage och p-platser som föreningen upplåter, för att bättre motsvara det pris Solna stad upplåter sina parkeringsplatser för.

Föreningen har också sett över föreningens ekonomi i helhet och kunde från och med 1 januari 2020 sänka årsavgifterna med 10%. Sist men inte minst, har också föreningen fått en ny hemsida på backvagen.se och ett uppdaterat intranät för att smidigare kunna kommunicera med såväl medlemmar som bostadsspekulanter och mäklare.

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

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som också var positivt.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Hissar	3
Låssystem	7
Gemensamma utrymmen	108

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	Yttre fond	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 017 740	318 390	38 000	1 292 359	345 727
Resultatdisposition enligt stämman:					
Avsättning till yttre fond		214 134		-214 134	
lanspråktagande av yttre fond					
Balanseras i ny räkning				345 727	-345 727
Årets resultat					250 401
Belopp vid årets utgång	5 017 740	532 524	38 000	1 423 952	250 401

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2372	2 228	2 260	2 340	2 037
Resultat efter finansiella poster, Kkr	250	346	374	409	178
Soliditet, %	31	46	44	43	46
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	561	563	563		
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 861	1 753	1 765		
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	1 348	1 348	1 348		
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,89	0,94	0,90		
Fastighetens belåningsgrad, % **	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	1 423 952
Årets resultat	250 401
	1 674 353

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	292 356
I ny räkning överföres	1 381 997
	1 674 353

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

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 369 130	2 228 262
Övriga rörelseintäkter	2	2 860	2 901
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 371 990	2 231 163
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 336 354	-1 375 385
Övriga externa kostnader	4	-372 605	-128 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 888	-301 438
Summa rörelsens kostnader		-2 012 847	-1 805 562
Rörelseresultat		359 143	425 601
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-108 742	-79 874
Summa finansiella poster		-108 742	-79 874
Resultat efter finansiella poster		250 401	345 727
Årets resultat		250 401	345 727

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	13 927 430	14 078 312
Pågående nyanläggningar	7	5 286 699	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 214 129	14 078 312

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	40 700	61 050
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 700	61 050

Summa anläggningstillgångar		19 254 829	14 139 362
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		6 500	12 685
Övriga fordringar		0	36 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	68 656	50 344
Summa kortfristiga fordringar		75 156	99 428

Kassa och bank		3 894 380	1 005 068
-----------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		3 969 536	1 104 496
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		23 224 365	15 243 858
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 055 740	5 055 740
Yttre fond	532 524	318 390
Summa bundet eget kapital	5 588 264	5 374 130

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	1 423 952	1 292 359
Årets resultat	250 401	345 727
Summa fritt eget kapital	1 674 353	1 638 086

Summa eget kapital	7 262 617	7 012 216
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	14 077 120	7 890 784
Övriga skulder	53 182	0
Summa långfristiga skulder	14 130 302	7 890 784

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 297 363	144 329
Skulder till intresseföretag	288 304	48 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 779	147 665
Summa kortfristiga skulder	1 831 446	340 858

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 224 365	15 243 858
---------------------------------------	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	359 143	425 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	303 888	301 438
Erlagd ränta	-108 742	-79 874
Betald inkomstskatt	0	947
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	554 289	648 112
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	18 087	-33 406
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 153 034	76 860
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	441 467	-122 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 166 877	569 085
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-132 656	-105 713
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materi	-5 286 699	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 419 355	-105 713
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	9 341 790	0
Amortering långfristiga lån	-3 200 000	-48 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 141 790	-48 864
Förändring av likvida medel	2 889 312	414 508
Likvida medel vid årets början	1 005 068	590 560
Likvida medel vid årets slut	3 894 380	1 005 068

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 1 377 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 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Hysesintäkter lokaler, ej moms	145 284	0
	Årsavgifter bostäder	2 088 960	2 092 488
	Fastighetsskatt, ej moms	5 862	0
	Hysesintäkter, p-plats	7 135	0
	Hysesintäkter förråd	45 853	42 054
	Hysesintäkter garage	75 570	93 720
	Övriga intäkter	466	0
	Summa nettoomsättning	2 369 130	2 228 262
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övriga rörelseintäkter	2 860	2 901
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Städ	55 811	54 316
	Snöröjning och sandning	12 675	0
	Reparationer och underhåll	168 364	241 668
	El	109 089	106 545
	Fjärrvärme	561 805	584 127
	Vatten	62 316	59 806
	Sophämtning	55 252	55 252
	Försäkring	63 776	57 422
	Fastighetsskatt	83 456	77 271
	Bredband och kabeltv	133 419	138 978
	Förbrukningsmaterial	30 391	0
	Summa driftkostnader	1 336 354	1 375 385
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Styrelsemöten	4 280	0
	Medlemsmöten	8 316	0
	Kameral förvaltning	72 476	42 836
	It	125	0
	Konsultkostnader	103 610	64 250
	Serviceavgift till Brf-organisation	5 440	5 340
	Bankkostnader	93 043	0
	Övriga externa tjänster	32 153	16 313
	Övriga försäljningskostnader	53 162	0
	Summa övriga externa kostnader	372 605	128 739

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	17 394 382	17 288 669
	Inköp	132 656	105 713
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 527 038	17 394 382
	Ingående avskrivningar	-3 316 070	-3 034 982
	Årets avskrivningar	-283 538	-281 088
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 599 608	-3 316 070
	Utgående redovisat värde	13 927 430	14 078 312
	Redovisat värde byggnader	13 927 430	14 078 312
	Summa redovisat värde	13 927 430	14 078 312
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	97 452 000	71 378 000
	varav byggnader:	40 596 000	36 207 000
Not 6	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	203 500	203 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 500	203 500
	Ingående avskrivningar	-142 450	-122 100
	Årets avskrivningar	-20 350	-20 350
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 800	-142 450
	Utgående redovisat värde	40 700	61 050
Not 7	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Inköp	5 286 699	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 286 699	0
	Utgående redovisat värde	5 286 699	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	21 837	19 571
	Kameral avgift	15 625	0
	Bredband och kabeltv	18 754	25 333
	Övrigt	12 440	5 440
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 656	50 344

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	288 304	48 864
	Amortering inom 2 till 5 år	1 153 216	195 456
	Amortering efter 5 år	12 635 600	7 646 464
	Summa långfristiga skulder	14 077 120	7 890 784

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank	2020-05-28	0,865	99 152	4 932 712
Swedbank	2020-05-28	0,865	99 152	4 932 712
Swedbank	2020-03-28	0,818	90 000	4 500 000
Summa			288 304	14 365 424
Avgår kortfristig del				-288 304
Summa långfristiga skulder				14 077 120

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fjärrvärme	70 244	77 315
	El	3 831	6 927
	Förutbetalda avgifter	152 830	50 582
	Räntor	9 356	6 480
	Övrigt	9 518	6 361
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 779	147 665

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 415 000	9 440 000
	Summa ställda säkerheter	14 415 000	9 440 000

Solna den 20 maj



Mikael Olsson



Nicklas Helander



Eric Gudmundsson



Lasse Suvinen



Elisabeth Rolf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-07



Katarina Strand



Francisco Cuevas

REVISIONSBERÄTTELSE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BACKVÄGEN 1 & 2 I SOLNA

Undertecknande som av årsmötet utsetts till att vara föreningens revisorer för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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.

Solna den 7 maj 2020



Katarina Strand



Francisco Cuevas

Verifikat

Transaktion 09222115557429390827

Dokument

Årsredovisning för 2019 - Bostadsrättsföreningen
Backvägen 1 & 2 i Solna
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2020-05-12 14:33:24 CDT (-0400) av BRF
Backvägen 1 och 2 i Solna (BB1o2iS2)
Färdigställt 2020-05-20 07:47:49 CDT (-0400)

Initierare

BRF Backvägen 1 och 2 i Solna (BB1o2iS2)
info@backvagen.se

Signerande parter

Mikael Olsson (MO2)
mikel68@hotmail.com



Signerade 2020-05-20 07:47:49 CDT (-0400)

Elisabeth Rolf (ER2)
lisa.rolfy@gmail.com



Signerade 2020-05-18 06:40:02 CDT (-0400)

Lasse Suvinen (LS2)
lasse.suvinen@ownit.nu



Signerade 2020-05-15 01:20:07 CDT (-0400)

Nicklas Helander (NH2)
helander@ownit.nu



Signerade 2020-05-19 05:10:58 CDT (-0400)

Katarina Strand (KS2)
katarina.strand@ownit.nu



Signerade 2020-05-12 14:39:06 CDT (-0400)

Francisco Cuevas (FC2)
francisco@cuevas.se



Signerade 2020-05-12 14:57:01 CDT (-0400)

Eric Gudmundsson (EG2)
ewg@ericgudmundsson.se



Signerade 2020-05-12 14:35:02 CDT (-0400)



Verifikat

Transaktion 09222115557429390827

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 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>

