

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Backen i Folkparken, Södertälje

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.
- Styrelsens långsiktiga bedömning av fastighetens livslängd utgår från att föreningen följer en underhållsplan som omfattar tiden 2020-2048 och gör årliga avsättningar enligt beräkning i planen. Avsättningarna skapar en betryggande fond för yttre underhåll och möjliggör ett omsorgsfullt underhållsarbete som enligt styrelsens bedömning väsentligt förlänger fastighetens livslängd. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Södertälje.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA:2, GA:3 GA:5. Samfälligheten förvaltar park, parkeringsplatser, belysning, dagvatten och VA-anläggningar.

Styrelsen

Erik Lindell	Ordförande
Mats Johansson	Ledamot
John-Olow Nordin	Ledamot
Anita Norell	Ledamot
Anna Kristina Linnea Wallberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Gustavsson

Ordinarie Extern

Chrislens Ekonomikonsult AB

Valberedning

Agneta Enderin Sjölin

Bernt Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2021-09-05. Val av revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Folkparken 30	2000	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 1 flerbostadshus.

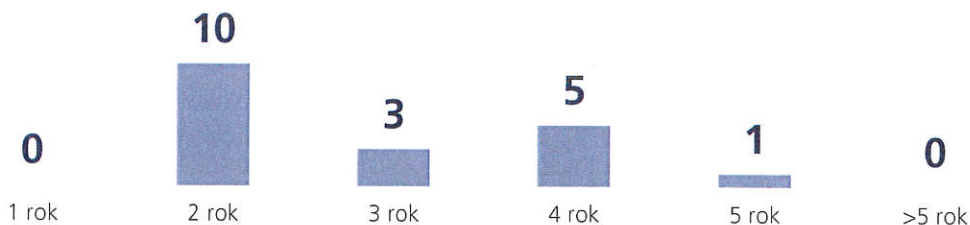
Värdeåret är 2000.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 495 m², varav 1 495 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Linjemålning parkering	2022	
Målning takfot	2022	Preliminärt 2022
OVK besiktning	2022	
Kontroll av ventiler för värme	2022	vid behov
Fasadtvätt	2023	vid behov.

fi

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning	HSB
Hissavtal	Kone

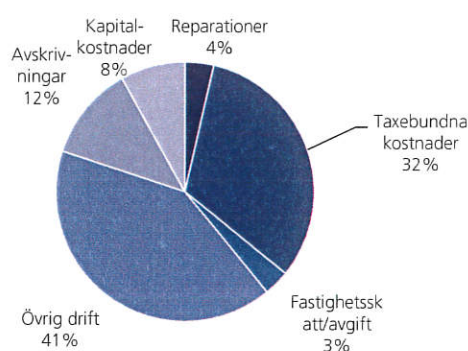
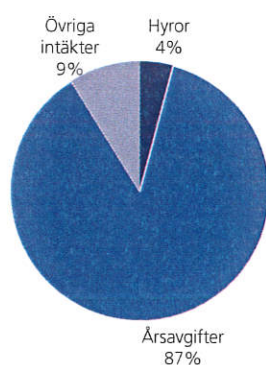
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 503 389	902 891
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 000 450	961 395
Finansiella intäkter	41	20 873
Minskning kortfristiga fordringar	0	408 518
Ökning av kortfristiga skulder	35 360	30 371
	1 035 851	1 421 157
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	707 520	718 524
Finansiella kostnader	71 019	102 135
Ökning av kortfristiga fordringar	22 469	0
Minskning av långfristiga skulder	399 824	0
	1 200 832	820 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 338 408	1 503 389
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-164 981	600 498

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort en extraamortering på 350 000 kr.
Avtal med SBC sades upp och en ny upphandling gjordes som innebar nya förvaltare från den 1 jan 2022.
Stamspolning utfördes under året.
Föreningen har haft två städdagar av den gemensamma tomten, en under våren och en under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	628	683	838
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 657	5 977	5 977	5 942
Elkostnad/m ² totalyta	14	10	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	116	117	128	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	40	45	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	54	69	61
Soliditet (%)	63	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	196	61	-70	421
Nettoomsättning (tkr)	983	953	1 037	1 302

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 495 m² bostäder.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 771 300	0	0	8 771 300
Upplåtelseavgifter	1 630 700	0	0	1 630 700
Fond för yttre underhåll	2 632 360	225 000	0	2 407 360
S:a bundet eget kapital	13 034 360	225 000	0	12 809 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 911 241	-225 000	89 895	2 046 346
Årets resultat	195 552	195 552	-89 895	89 895
S:a fritt eget kapital	2 106 793	-29 448	0	2 136 241
S:a eget kapital	15 141 153	195 552	0	14 945 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	195 552
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 136 241
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
summa balanserat resultat	2 106 793

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 106 793
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	983 350	952 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 234	8 508
Summa rörelseintäkter		1 074 584	961 395
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-538 646	-551 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 010	-133 059
Personalkostnader	Not 6	-24 864	-29 911
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-105 000	-105 000
Summa rörelsekostnader		-812 520	-819 058
RÖRELSERESULTAT		262 064	142 337
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	20 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 019	-102 135
Summa finansiella poster		-70 978	-81 262
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		191 086	61 075
SKATT			
Statlig inkomstskatt		4 466	-4 466
		4 466	-4 466
ÅRETS RESULTAT		195 552	56 609

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	22 443 300	22 548 300
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 443 300	22 548 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 443 300	22 548 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 994	100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	443 233	565 289
Summa kortfristiga fordringar		446 227	565 389
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		956 131	979 481
Summa kassa och bank		956 131	979 481
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 402 358	1 544 870
SUMMA TILLGÅNGAR		23 845 658	24 093 170

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 402 000	10 402 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 632 360	2 407 360
Summa bundet eget kapital		13 034 360	12 809 360
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 911 241	2 046 346
Årets resultat		195 552	89 895
Summa ansamlad förlust		2 106 793	2 136 241
SUMMA EGET KAPITAL		15 141 153	14 945 601
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	2 214 400
Summa långfristiga skulder		0	2 214 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 457 776	6 721 800
Leverantörsskulder		56 602	42 255
Skatteskulder		54 872	57 780
Övriga skulder		40 600	29 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	94 655	81 876
Summa kortfristiga skulder		8 704 505	6 933 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 845 658	24 093 170

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) med undantag för bedömning av fastighetens livslängd. Föreningen har valt att följa avskrivningsprinciperna i den ekonomiska planen.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	217 år	217år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	938 988	938 988
Hyror parkering	44 300	13 839
Öresutjämning	62	60
	983 350	952 887

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	12 584	8 508
Övriga intäkter	83 116	0
	95 700	8 508

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	4 464
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 250	8 235
	Snöröjning/sandning	14 596	3 099
	Städning entreprenad	21 764	25 784
	Hissbesiktning	2 750	2 450
	Myndighetstillsyn	1 276	1 174
	Gård	1 402	2 916
	Serviceavtal	39 965	31 878
	Förbrukningsmateriel	2 298	1 294
	Teleport/hissanläggning	4 017	3 825
		97 318	85 118
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 780
	Gemensamma utrymmen	2 294	0
	Lås	4 143	0
	VVS	25 312	3 085
		31 749	6 865
	Taxebundna kostnader		
	El	21 027	14 878
	Värme	173 293	175 278
	Vatten	59 871	59 887
	Sophämtning/renhållning	30 794	37 491
		284 985	287 534
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 217	31 767
	Självrisk	0	50 376
	Samfällighetsavgift	10 706	10 597
	Kabel-TV	51 950	51 680
		96 873	144 420
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 721	27 151
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	538 646	551 088

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 876	613
	Tele- och datakommunikation	14 362	10 112
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	10 938
	Föreningskostnader	700	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 307	0
	Förvaltningsarvode	106 544	104 252
	Förvaltningsarvoden övriga	0	375
	Administration	2 250	2 349
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 420
		144 010	133 059

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 600	23 100
	Sociala kostnader	5 264	6 811
		24 864	29 911
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	105 000	105 000
		105 000	105 000
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 058 400	25 058 400
	Utgående anskaffningsvärde	25 058 400	25 058 400
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 510 100	-2 405 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-105 000	-105 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 615 100	-2 510 100
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 443 300	22 548 300
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 300 000	2 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	3 551 000	3 551 000
		17 951 000	17 951 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 951 000	17 951 000
		17 951 000	17 951 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 855	17 855
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	17 855	17 855
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 855	-17 855
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 855	-17 855
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

4

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	60 956	41 381
	Klientmedel hos SBC	178 236	523 908
	Räntekonto hos SBC	204 041	0
		443 233	565 289

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 407 360	2 457 133
	Reservering enligt stadgar	225 000	53 853
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-103 626
	Vid årets slut	2 632 360	2 407 360

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,160 %	2 214 400	2 214 400	
	Handelsbanken	0,560 %	6 243 376	6 643 200	2022-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		8 457 776	8 857 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 457 776	-6 643 200	
			0	2 214 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 458 656 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 285 000	14 285 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	1 068	1 772
	Avgifter och hyror	93 587	80 104
		94 655	81 876

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	En projektgrupp för att undersöka möjlighet för framtida laddning av elbilar är uppstartad i samarbete med grannföreningen, BRF Dansbanan som förening delar parkering med.

Styrelsens underskrifter

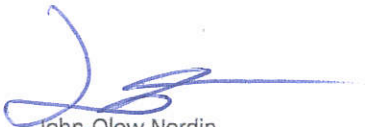
Södertälje den 216 2022



Erik Lindell
Ordförande



Mats Johansson
Ledamot




John-Olow Nordin
Ledamot



Anita Norell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 716 2022



Lena Gustavsson
Extern revisor