



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Bäcksidan 2, org. nr 769637-4730

Styrelsen för Brf Bäcksidan 2 upprättar härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Åre

## Styrelsen och övriga funktionärer

### Ordinarie styrelseledamöter

Linda Vrebac Jacksdotter	Styrelseordförande
Björn Fagergren	Ledamot
Hanna Axén	Ledamot
Marianne Oscarson	Ledamot

### Styrelsesuppleanter

Jörgen Davidsson

### Ordinarie revisor

Susanne Hestner

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Fastigheten

På fastigheten finns tre bostadshus med två bostadsvåningar. Fastigheten har anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Byggnaderna inrymmer 20 bostadslägenheter omfattande 2 st tvårummare, 8 st trerummare och 10 st fyrrummare.

Bostäder upplåtes med bostadsrätt.

Antal	Typ	Totalyta
20	Lägenheter	1 496 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Söderberg & Partners. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

## Föreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Byggnaderna är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren räknat från värdeåret 2021.

## Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- AGO I Åre avseende fastighetsskötsel och snöröjning.
- Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
- Jämtkraft avseende elleveranser
- Åre kommun avseende vatten och avlopp

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har genomförts garantibesiktning i anslutning till den tvååriga garantitiden. Besiktningen fick genomföras under två tillfällen då det kom ett sent snöfall så det inte gick att besikta fastigheten utvändigt. Den invändiga genomfördes 2023-04-25 och den utvändiga genomfördes 2023-10-11. Kostnad 80 806 kr.

## Övriga händelser

- Energideklaration genomförd 2023-04-05. Kostnad 11 250 kr.
- OVK-besiktning samt filterbyten till Ftx-aggregaten genomförd 2023-11-08. Kostnad 44 228 kr.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st.

Tillkommande medlemmar: 5 st.

Avgående medlemmar: 5 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st.

Antal överlåtelse under 2023 var 3 st

## Föreningens ekonomi

Årets resultat är -401 tkr, (f g år -234 tkr). Rensat från årets avskrivningar som inte påverkar kassaflödet ger årets verksamhet ett saldo på 113 tkr. Det totala kassaflödet för perioden som även innefattar amorteringar samt förändringar i rörelsekapitalet är negativt med 11 tkr.

Föreningens enskilt största driftskostnad är den för el samt för fastighetsskötsel. Föreningen har under året haft en del kostnader under året av engångskaraktär som påverkat kassaflödet negativt. Styrelsen följer dock noga den ekonomiska utvecklingen och kommer att agera för att föreningen långsiktigt ska uppfylla sina ekonomiska åtaganden.

## Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>39 720 000</b>	<b>0</b>	<b>194 000</b>	<b>-404 799</b>	<b>-233 965</b>	<b>39 275 236</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			0	0		
Balanseras i ny räkning				-233 965	233 965	
Årets resultat					-401 326	-401 326
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 720 000</b>	<b>0</b>	<b>194 000</b>	<b>-638 764</b>	<b>-401 326</b>	<b>38 873 910</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2020-06-30
Nettoomsättning, Kkr	1169	1042	921	7	
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-401	-234	-216	6	-1
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 569	26 569	26 569		
Soliditet, %	73,0	73,0	73,0	70,0	100,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	643,6	585,1	521,2		
Årsavgiternas andel i % av totala rörelseintäkterna	82,3	83,9	84,6		
Energikostnad per kvm	161	147	126		
Sparande per kvm	75	187	200		
Räntekostnader i förhållande till intäkt %	30,2	23,3	17,7		
Skuldsättningsgrad %	36	36	36		
Skuldkvot/Räntekänslighet	12,0	13,6	15,5		
Genomsnittlig skuldränta, %	2,51	1,71	2,28		
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 359	9 455	9 543		
Fastighetens belåningsgrad, %	26,8	26,8	26,8		

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-638 764
Årets resultat	-401 326
	<u>-1 040 090</u>
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts 27 kr per kvm	40 365
I ny räkning överföres	-1 080 455
	<u>-1 040 090</u>

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 169 277	1 042 221
		<b>1 169 277</b>	<b>1 042 221</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-656 594	-463 109
Övriga externa kostnader	3	-46 413	-56 392
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-514 181	-514 181
Summa fastighetskostnader		-1 217 188	-1 033 682
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-47 911</b>	<b>8 539</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 415	-242 504
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-401 326</b>	<b>-233 965</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-401 326</b>	<b>-233 965</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	6	52 245 541	52 759 722
		<b>52 245 541</b>	<b>52 759 722</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 245 541</b>	<b>52 759 722</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	13 205
Övriga fordringar		37	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 801	9 067
		<b>20 838</b>	<b>22 272</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>840 264</b>	<b>850 904</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>861 102</b>	<b>873 176</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 106 643</b>	<b>53 632 898</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		39 720 000	39 720 000
Yttre reparationsfond		194 000	194 000
		<b>39 914 000</b>	<b>39 914 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-638 764	-404 799
Årets resultat		-401 326	-233 965
		<b>-1 040 090</b>	<b>-638 764</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 873 910</b>	<b>39 275 236</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	4 612 000	13 991 000
		<b>4 612 000</b>	<b>13 991 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 379 000	144 000
Leverantörsskulder		126 116	23 827
Övriga kortfristiga skulder		4 330	6 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	111 287	154 807
		<b>9 620 733</b>	<b>366 662</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 106 643</b>	<b>53 632 898</b>



**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-47 911	8 539
Årerföring gjorda avskrivningar	514 181	514 181
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>466 270</b>	<b>522 720</b>
Erlagd ränta	-353 415	-242 504
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>112 855</b>	<b>280 216</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	1 434	26 422
Leverantörsskulder- förändring	102 289	-8 312
Kortfristiga skulder - förändring	-83 218	77 853
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>20 505</b>	<b>95 963</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försälning av dotterföretag	0	50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-144 000	-132 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-144 000</b>	<b>-132 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 640</b>	<b>294 179</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>850 904</b>	<b>556 725</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>840 264</b>	<b>850 904</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2) Årsredovisning i mindre företag. 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. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader 100 år

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 589 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag ingen fastighetsavgift då fastighetens värdeår inte ger någon fastighetsavgift. Fastighetens värdeår är satt till 2017.

### Fond för yttre underhåll

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

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

## Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	962 160	874 680
Hyra parkeringsplats	91 200	91 200
Intäkter från laddstolpar	12 033	8 708
Vidrefakturerade kostnader	0	57 711
Intäkter driftskostnader	99 000	0
Pantsättning och överlåtelseavgifter	4 464	0
Övriga intäkter	420	9 922
<b>Summa</b>	<b>1 169 277</b>	<b>1 042 221</b>
Redovisningen angående vidarefakturerade kostnader skiljer sig mellan åren då årets intäkter är baserade på schablon och benäms intäkter driftskostnader.		
Not 2 Driftkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-31 607	-33 810
Snöröjning o markunderhåll	-114 403	-90 446
Besiktningkostnader	-85 453	0
Energideklaration	-11 250	0
Kostnad filterbyte	-44 228	0
Material och förbrukningsinventarier	-14 509	-3 149
Övriga externa kostnader	-9 032	-4 723
<b>Summa</b>	<b>-310 482</b>	<b>-132 128</b>
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-9 227	0
Reparation installationer	-8 122	0
Reparation utvändigt	0	-50 201
Reparation tomt	-8 943	0
<b>Summa</b>	<b>-26 292</b>	<b>-50 201</b>
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Ei	-148 832	-73 480
Värme	0	-57 711
Vatten o avlopp	-91 232	-88 982
Sophämtning	-48 096	-32 659
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-744	-812
<b>Summa</b>	<b>-288 904</b>	<b>-253 644</b>

Årets värmekostnader redovisas till 0 kr då ingen avläsning av värme har skett utan den kostnaden ingår i intäkter driftskostnader.

**Brf Bäcksidan 2**

769637-4730

Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift

Fastighetsförsäkring	-30 916	-27 136
<b>Summa</b>	<b>-30 916</b>	<b>-27 136</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-656 594</b>	<b>-463 109</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-30 255	-43 386
Förvaltningsarvode utöver avtal	-10 425	0
Medlemsavgifter brf organisation	0	-9 100
Övriga administrationskostnader	-5 733	-3 906
<b>Summa</b>	<b>-46 413</b>	<b>-56 392</b>

**Not 5 Avskrivningar enligt plan**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-514 181	-514 181
<b>Summa</b>	<b>-514 181</b>	<b>-514 181</b>

**Not 6 Byggnader, mark och markanläggning**

<b>Byggnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	51 418 084	51 418 084
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 418 084</b>	<b>51 418 084</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 028 362	-514 181
Årets avskrivningar enligt plan	-514 181	-514 181
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 542 543</b>	<b>-1 028 362</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 875 541</b>	<b>50 389 722</b>
<b>Mark</b>	<b>2 370 000</b>	<b>2 370 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>52 245 541</b>	<b>52 759 722</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	28 000 000	28 000 000
Mark	2 856 000	2 856 000
<b>Summa</b>	<b>30 856 000</b>	<b>30 856 000</b>

**Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetald fastighetsskötsel	2 901	0
Förutbetald försäkring	10 791	9 067
Övriga förutbetalda kostnader	7 109	0
<b>Summa</b>	<b>20 801</b>	<b>9 067</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors		
		ändring	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	5,52%	2024-02-28	4 672 000	4 720 000
Swedbank	1,31%	2026-08-25	4 660 000	4 708 000
Swedbank	1,15%	2024-08-23	4 659 000	4 707 000
Kortfristig del			-9 379 000	-144 000
<b>Summa</b>			<b>4 612 000</b>	<b>13 991 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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 2024 omsätts vid förfall.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	86 682	84 460
Upplupen ränta	24 605	17 653
Upplupen EI	0	25 360
Upplupna administrationskostnader	0	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 334
<b>Summa</b>	<b>111 287</b>	<b>154 807</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
<b>Summa</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Enentualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

Stockholm / Årsredovisningen har upprättats den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Linda Jacksdotter  
Styrelseordförande

Björn Fagergren

Marianne Oscarsson

Hanna Axén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Susanne Hestner  
Av föreningen vald revisor

## Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**  
Beräknas som räntekostnader/intäkter  
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.  
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.  
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**  
Beräknas som Skulder/Eget kapital  
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)  
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**  
Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar  
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**  
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.  
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Skuldsättning per kvm**  
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Energikostnader per kvm**  
Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.
- **Sparande till framtida underhåll**  
Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm  
Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.





# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 10:03

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson • 20.05.2024 08:08

DOCUMENT ID:

BkN0\_D\_70

ENVELOPE ID:

ByxbAdDd7A-BkN0\_D\_70

DOCUMENT NAME:

Org 2023 Årsredovisning Brf Bäcksidan 2.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Fagergren bjornfagergren@gmail.com	Signed	20.05.2024 10:51	Email	IP: 172.225.69.156
	Authenticated	20.05.2024 10:49	Low	IP: 172.225.69.156
2. Linda Jackdotter linda.jacksdotter@gmail.com	Signed	20.05.2024 11:07	Email	IP: 95.193.185.53
	Authenticated	20.05.2024 11:06	Low	IP: 95.193.185.53
3. Hanna Axén hannahaxen@hotmail.com	Signed	21.05.2024 07:56	Email	IP: 94.234.111.143
	Authenticated	21.05.2024 07:55	Low	IP: 94.234.111.143
4. Marianne Oscarson moscarso14@gmail.com	Signed	21.05.2024 09:34	Email	IP: 195.67.34.106
	Authenticated	21.05.2024 09:34	Low	IP: 195.67.34.106
5. susanne Hestner susanne.hestner@gmail.com	Signed	21.05.2024 10:03	Email	IP: 90.233.65.83
	Authenticated	21.05.2024 10:02	Low	IP: 90.233.65.83

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed