

# Årsredovisning 2019



**Brf Bäckén 1**

**Org nr 769601-8758**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220



## Ordlista

### **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

### **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

### **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

### **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

### **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

### **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

### **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

### **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

### **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

### **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

### **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

### **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

### **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

### **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

### **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

### **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

### **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

### **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

### **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

### **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bäckén 1, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 23 juli 2015.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Befästningskullen 14 i Solna kommun 13 september 2007.

2006-2007 uppfördes sex flerbostadshus i sju våningar med totalt 111 bostadsrätter samt en gemensamhetslokal. Den totala boytan är 8 186 kvm. Föreningen disponerar 37 bilplatser. Av dessa hyrs 15 p-platser av Brf Signalen 1 och 22 garageplatser av Brf Klinten 2.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 16 st | 1 rum och kök |
| 42 st | 2 rum och kök |
| 21 st | 3 rum och kök |
| 16 st | 4 rum och kök |
| 16 st | 5 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningen tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

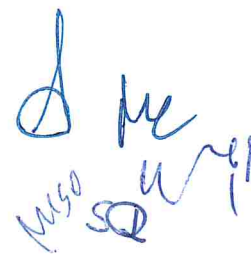
Fr o m 2018 betalar föreningen full fastighetsavgift. 2019 var avgiften 1 377 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 223 000 000 kr, varav byggnadsvärde 138 000 000 kr och markvärde 85 000 000 kr. Värdeår är 2007.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.





#### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal om:  
Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning med Nordstaden AB  
Trädgårdsförvaltning med Craft Tech Sverige AB  
Trappstädning med Arena Städ AB  
Hisservice med ITK AB  
Kabel-tv med ComHem  
Bredband med Ownit AB  
Renhållning med SUEZ Recycling AB  
Systematiskt brandskyddsarbete med Anticimex

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 november 2005.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 707 kr/kvm boarea per år. Bredband med 100 Mbit/sek, IP-telefoni, kabel-tv, uppvärmning och vatten ingår i avgiften.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 381 000 kr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 april 2019 haft följande sammansättning:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Mikael Karlin    | Ordförande |
| Ingvar Jörpeland | Ledamot    |
| Sven Ridderström | Ledamot    |
| Seyed Sadeghi    | Ledamot    |
| Maria Solar      | Ledamot    |
| Jason Shore      | Suppleant  |
| Nina Latvala     | Suppleant  |
| Ebba Lindahl     | Suppleant  |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. .

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

#### Revisorer

Bengt Beergrehn  
Finnhammars Revisionsbyrå AB

*Handwritten signatures and initials:*  
MK  
W  
MSO  
SA

Valberedning  
Erik Lindholm  
Annika Carlsson

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ekonomi

- Från och med 2020 är amorteringen sänkt till 100.000 kronor/månad.
- Avgiften för medlemmar förblir oförändrad under år 2020.

Fastighet

- Resultat av radonmätningen låg långt under gränsvärdet vid alla mätpunkter.
- Påbörjat arbete med uppdatering av underhållsplan för alla fastigheter.

Övrigt

- Efter uppsägning av garagekontrakt av Brf Klinten 2 har vi tvingats lämna tillbaka 8 st. garageplatser och disponerar numera endast 22 garageplatser.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 173 (168) medlemmar. Under året har 21 (17) medlemmar tillträtt samt 16 (16) medlemmar utträtt vid 12 överlåtelser. Snittpris vid överlåtelser har varit 56 153 (51 016) kr/kvm. 1 (2) medlemmar har beviljats uthyrning i andrahand vid årets utgång.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 6 829       | 6 796       | 6 752       | 6 712       |
| Resultat efter finansiella poster | -85         | -368        | -236        | -498        |
| Avskrivningar                     | -2 050      | -2 050      | -2 050      | -2 050      |
| Resultat exkl avskrivningar       | 1 965       | 1 682       | 1 814       | 1 552       |
| Soliditet (%)                     | 72,33       | 71,72       | 71,11       | 70,82       |
| Skuldränta (%)                    | 1,27        | 1,50        | 1,84        | 2,21        |
| Fastighetslån kr/kvm              | 8 747       | 8 747       | 9 040       | 9 186       |
| Årsavgifter kr/kvm                | 707         | 707         | 707         | 707         |

**Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningar

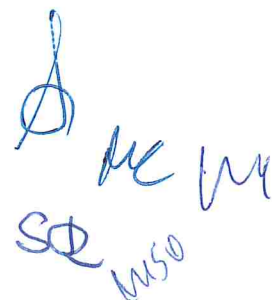
Avser årets avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning (summa tillgångar).

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.



Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

|                                    | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång         | 190 000 000          | 3 810 000                   | -7 992 366             | -367 859          | <b>185 449 775</b> |
| Avsättning till yttre<br>fond      |                      | 381 000                     | -748 859               | 367 859           | <b>0</b>           |
| Årets resultat                     |                      |                             |                        | -85 116           | <b>-85 116</b>     |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b> | <b>190 000 000</b>   | <b>4 191 000</b>            | <b>-8 741 225</b>      | <b>-85 116</b>    | <b>185 364 659</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -8 741 225        |
| årets förlust    | -85 116           |
|                  | <b>-8 826 341</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 414 000           |
| i ny räkning överföres               | -9 240 341        |
|                                      | <b>-8 826 341</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

*Handwritten signatures and initials:*  
B Mc wuf  
msa SQ

## Resultaträkning

|  | Not | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2   | 6 829 499                 | 6 796 336                 |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3   | 10 471                    | 10 000                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |     | <b>6 839 970</b>          | <b>6 806 336</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |     |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 4   | -3 519 129                | -3 607 576                |
| Övriga externa kostnader                   | 5   | -338 010                  | -306 838                  |
| Personalkostnader                          | 6   | -119 627                  | -114 576                  |
| Avskrivningar                              | 7   | -2 050 000                | -2 050 000                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |     | <b>-6 026 766</b>         | <b>-6 078 990</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>813 204</b>            | <b>727 346</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                  |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | -898 320                  | -1 095 205                |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | <b>-898 320</b>           | <b>-1 095 205</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>-85 116</b>            | <b>-367 859</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>-85 116</b>            | <b>-367 859</b>           |

*DMC hrc*  
*MSO SQ*

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

254 081 486

256 131 486

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**254 081 486**

**256 131 486**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

94 200

94 200

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**94 200**

**94 200**

**Summa anläggningstillgångar**

**254 175 686**

**256 225 686**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

3 927

Övriga fordringar

9

1 198 752

1 339 585

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

384 054

489 245

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 582 806**

**1 832 757**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

506 295

509 095

**Summa kassa och bank**

**506 295**

**509 095**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 089 101**

**2 341 852**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**256 264 787**

**258 567 538**

*Handwritten signature and initials:*  
A MC  
also SQ



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 190 000 000        | 190 000 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 4 191 000          | 3 810 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>194 191 000</b> | <b>193 810 000</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -8 741 225         | -7 992 366         |
| Årets resultat                               |            | -85 116            | -367 859           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-8 826 341</b>  | <b>-8 360 225</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>185 364 659</b> | <b>185 449 775</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 68 000 000         | 69 200 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>68 000 000</b>  | <b>69 200 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11         | 1 200 000          | 2 400 000          |
| Leverantörsskulder                           |            | 363 474            | 316 289            |
| Skatteskulder                                |            | 301 254            | 221 334            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 1 035 400          | 980 140            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>2 900 128</b>   | <b>3 917 763</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>256 264 787</b> | <b>258 567 538</b> |

*J. M. S. SA*  
*M/S*

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -85 116                   | -367 859                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 2 050 000                 | 2 050 000                 |
| Förändring skatteskuld/fordran  |     | 34 461                    | 75 424                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 999 345</b>          | <b>1 757 565</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | 944                       | -3 927                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 105 191                   | -11 108                   |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | 47 184                    | -21 724                   |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -1 144 741                | -36 576                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>1 007 923</b>          | <b>1 684 230</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                 |     | 0                         | -22 000                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>0</b>                  | <b>-22 000</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Förändring av långfristiga skulder  |     | -1 200 000                | -2 400 000                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-1 200 000</b>         | <b>-2 400 000</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-192 077</b>           | <b>-737 770</b>           |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |     |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |     | 1 775 538                 | 2 513 309                 |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |     | <b>1 583 461</b>          | <b>1 775 539</b>          |

*Handwritten signature and initials*  
MJO SQ

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

|                             | 2019             | 2018             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                 | 5 790 754        | 5 790 756        |
| El debiterad på medlemmar   | 467 350          | 430 253          |
| Hyror bilplatser            | 511 161          | 525 231          |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 45 200           | 38 900           |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 15 034           | 11 196           |
|                             | <b>6 829 499</b> | <b>6 796 336</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                  | 2019          | 2018          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Ersättning för arbeten på gården | 10 000        | 10 000        |
| Övr ej momspl ers. och intäkt    | 471           | 0             |
|                                  | <b>10 471</b> | <b>10 000</b> |

*[Handwritten signature]*  
MSO SO



#### Not 4 Driftskostnader

|   | 2019             | 2018             |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning | 104 943          | 128 429          |
| Trädgårdsskötsel                          | 124 062          | 149 356          |
| Kostnader i samband med städdagar         | 1 052            | 1 060            |
| Städkostnader                             | 151 619          | 144 562          |
| Hyra av entrémattor                       | 15 978           | 15 978           |
| Serviceavtal                              | 10 162           | 9 814            |
| Hisskostnader                             | 24 277           | 11 519           |
| Besiktningsskostnader                     | 9 620            | 21 150           |
| Reparationer                              | 359 881          | 48 616           |
| Hissreparationer                          | 31 640           | 61 355           |
| Trädgård och utemiljö                     | 0                | 1 098            |
| Brandskydd                                | 1 080            | 11 965           |
| Energideklaration                         | 0                | 20 125           |
| OVK                                       | 11 915           | 180 837          |
| Renovering damm                           | 0                | 184 310          |
| Fastighetsel                              | 556 415          | 570 289          |
| Uppvärmning                               | 829 531          | 854 181          |
| Vatten och avlopp                         | 157 750          | 166 235          |
| Avfallshantering                          | 144 225          | 149 231          |
| Försäkringskostnader                      | 88 716           | 87 731           |
| Kabel-tv                                  | 156 308          | 155 671          |
| Bredband                                  | 83 916           | 84 582           |
| Teknisk förvaltning                       | 23 340           | 875              |
| Hyra bilplatser                           | 531 996          | 529 236          |
| Förbrukningsinventarier                   | 20 608           | 12 777           |
| Förbrukningsmaterial                      | 1 738            | 6 595            |
| Trivselätgärder                           | 3 406            | 0                |
|   | <b>3 444 178</b> | <b>3 607 577</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                               | 2019           | 2018           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift              | 152 847        | 148 407        |
| Telefoni                      | 6 410          | 3 622          |
| Hemsida                       | 8 053          | 4 381          |
| Porto                         | 7 849          | 6 940          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 0              | 12 399         |
| Revisionsarvode               | 23 125         | 19 875         |
| Ekonomisk förvaltning         | 101 500        | 102 063        |
| Bankkostnader                 | 2 500          | 0              |
| Juridisk konsultation         | 12 600         | 6 600          |
| Övriga poster                 | 23 126         | 2 551          |
|                               | <b>338 010</b> | <b>306 838</b> |

*J. M. J.*  
2020-08-30

### Not 6 Personalkostnader

|                  | 2019           | 2018           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 94 671         | 89 599         |
| Sociala avgifter | 24 956         | 24 977         |
|                  | <b>119 627</b> | <b>114 576</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2019               | 2018               |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 270 000 000        | 270 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>270 000 000</b> | <b>270 000 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -13 868 514        | -11 818 514        |
| Årets avskrivningar                             | -2 050 000         | -2 050 000         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 918 514</b> | <b>-13 868 514</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>254 081 486</b> | <b>256 131 486</b> |

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|  | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Fastum AB, 38 aktier à 1900 kr, infört i aktieboken<br>2013-01-29  | 72 200        | 72 200        |
| Fastum AB, 11 aktier à 2 000 kr, infört i aktieboken<br>2018-07-09 | 22 000        | 22 000        |
|  | <b>94 200</b> | <b>94 200</b> |

### Not 9 Övriga fordringar

|                            | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 118 601          | 73 142           |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 077 168        | 1 266 443        |
| Brf Klinten                | 2 983            | 0                |
|                            | <b>1 198 752</b> | <b>1 339 585</b> |

*Handwritten signature and date:*  
2020-01-30

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Hissar                | 5 176          | 0              |
| Försäkring            | 60 457         | 58 488         |
| Anticimex             | 11 875         | 12 408         |
| Hemsida               | 0              | 3 190          |
| Kabel-TV              | 39 198         | 39 039         |
| Bredband              | 20 979         | 22 261         |
| Fastighetsskötsel     | 32 963         | 31 852         |
| Ekonomisk förvaltning | 27 891         | 27 110         |
| Parkeringshyror       | 31 545         | 65 031         |
| Upplupna elavgifter   | 153 970        | 229 866        |
|                       | <b>384 054</b> | <b>489 245</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långivare             | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek          | 1,31           | 2022-10-30                | 16 000 000               | 16 000 000               |
| Stadshypotek          | 1,31           | 2022-10-30                | 5 000 000                | 5 000 000                |
| Stadshypotek          | 1,39           | 2023-10-30                | 6 950 000                | 9 350 000                |
| Stadshypotek          | 1,42           | 2020-06-30                | 21 250 000               | 21 250 000               |
| Stadshypotek          | 1,04           | 2021-10-30                | 15 000 000               | 15 000 000               |
| Stadshypotek          | 1,04           | 2021-10-30                | 5 000 000                | 5 000 000                |
| Avgår kortfristig del |                |                           | -1 200 000               | -2 400 000               |
|                       |                |                           | <b>68 000 000</b>        | <b>69 200 000</b>        |

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Revision                        | 20 000           | 17 000         |
| Uppvärmning                     | 106 384          | 114 633        |
| Fastighetsel                    | 54 100           | 61 602         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 555 080          | 557 338        |
| Sophantering                    | 4 064            | 0              |
| Styrelsearvoden                 | 93 000           | 88 329         |
| Sociala avgifter                | 29 221           | 27 753         |
| Räntekostnader                  | 98 600           | 113 485        |
| Reparation                      | 74 951           | 0              |
|                                 | <b>1 035 400</b> | <b>980 140</b> |

*DMK*  
*MSO* *SD*



**Not 13 Ställda säkerheter**

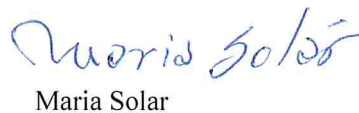
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

|                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 80 000 000        | 80 000 000        |
|                        | <b>80 000 000</b> | <b>80 000 000</b> |

Solna 26/4 2020



Mikael Karlén  
Ordförande



Maria Solar



Ingvar Jörpeland



Sven Riddarström

Seyed Sadeghi



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12



Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Bäck**

Org.nr. 769601-8758

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bäck för år 2019-01-01— 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bäckén för år 2019-01-01—2019-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-12

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor