

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Backsvalan 2
Org nr: 769636-6488





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Backsvalan 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-13. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, detta beror till största delen på att korrigering av föregående års avskrivning med 264 tkr är gjord under detta år. Den årliga avskrivningen är normalt 527 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 659 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 329 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Backsvalan 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 21 lägenheter och en parkering med 15 bilplatser. Byggnaden är uppförd 2020. Fastighetens adress är Metargränd 7, 904 21 UMEÅ.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och olycksfallsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	6
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	15

Total tomtarea	1 655 m ²
Total bostadsarea	1 446 m ²
Taxeringsvärde hyreshus 2022	47 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Fastighetsskötsel och trappstädning utförs enligt avtal med Umeå Logistikgrupp.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningen saknar underhållsplan för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. En underhållsplan används för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden föreslås till stämman för verksamhetsåret med 50 000 kr (ca 35 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tim Strömmer	Ordförande	2023
Patricia Hennström	Ledamot	2023
Tomas Westman	Ledamot	2023
Madeleine Sandberg	Ledamot	2024
Camilla Linder	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Holmberg	Suppleant	2024
Marcus Kalla	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, var för sig av ledamöterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift har inte ändrats sedan ekonomisk plan upprättades. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 20% från 2023-03-01. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 101	1 101	826	0
Resultat efter finansiella poster	-330	-75	-75	0
Balansomslutning	70 293	70 920	71 246	63 653
Soliditet %	75	75	74	1

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 100 000	32 679	-107 199	-75 211
Disposition enl. årsstämmobeslut			-75 211	75 211
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut		43 374	-43 374	
Årets resultat				-330 201
Vid årets slut	53 100 000	76 053	-225 784	-330 201

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-182 410
Fondavsättning enligt stämmobeslut	-43 374
Årets resultat	-330 201
Summa	-555 985

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-50 000
Att balansera i ny räkning i kr	- 605 985

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 100 550	1 101 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 764	69 536
Summa rörelseintäkter		1 170 314	1 170 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-445 791	-469 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 865	-76 068
Personalkostnader	Not 6	-9 856	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-659 412	-395 647
Summa rörelsekostnader		-1 198 924	-941 024
Rörelseresultat		-28 610	229 511
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 063	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-306 654	-304 722
Summa finansiella poster		-301 591	-304 722
Resultat efter finansiella poster		-330 201	-75 211
Årets resultat		-330 201	-75 211



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	69 449 293	70 108 705
Summa materiella anläggningstillgångar		69 449 293	70 108 705
Summa anläggningstillgångar		69 449 293	70 108 705
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 350	1 182
Övriga fordringar	Not 12	8 174	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	3 912	22 631
Summa kortfristiga fordringar		13 436	23 813
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	830 399	787 507
Summa kassa och bank		830 399	787 507
Summa omsättningstillgångar		843 835	811 320
Summa tillgångar		70 293 128	70 920 025



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	53 100 000	53 100 000
Fond för yttre underhåll	76 053	32 679
Summa bundet eget kapital	53 176 053	53 132 679
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-225 784	-107 199
Årets resultat	-330 201	-75 211
Summa fritt eget kapital	-555 985	-182 410
Summa eget kapital	52 620 068	52 950 269
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 757 828
Summa långfristiga skulder	5 757 828	11 640 993
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 694 662
Leverantörsskulder	0	21 145
Skatteskulder	0	99 212
Övriga skulder	Not 16	4 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	216 346
Summa kortfristiga skulder	11 915 232	6 328 763
Summa eget kapital och skulder	70 293 128	70 920 025



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 020 000	1 020 000
Hyror, p-platser	81 000	81 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-450	0
Summa nettoomsättning	1 100 550	1 101 000

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	63 504	63 504
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelsavgifter	5 542	5 474
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Övriga rörelseintäkter	720	555
Summa övriga rörelseintäkter	69 764	69 536

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-1 844	-3 571
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	413
Försäkringspremier	-23 184	-21 468
Kabel- och digital-TV	-72 409	-72 409
Serviceavtal	0	-10 545
Obligatoriska besiktningar	-13 861	0
Bevakningskostnader	0	-625
Snö- och halkbekämpning	-33 098	-29 933
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 190
Förbrukningsinventarier	-1 967	-7 293
Vatten	-70 021	-76 490
Fastighetsel	-47 946	-48 386
Uppvärmning	-91 252	-83 783
Sophantering och återvinning	-27 583	-23 653
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel	-62 626	-90 377
Summa driftskostnader	-445 791	-469 309

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-53 590	-51 905
Arvode, yrkesrevisorer	-18 563	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	0	-700
Kreditupplysningar	-461	-154
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 921	-3 094
Bankkostnader	-3 330	-2 090
Summa övriga externa kostnader	-83 865	-76 068

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-7 500	0
Sociala kostnader	-2 356	0
Summa personalkostnader	-9 856	0

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-659 412	-395 647
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-659 412	-395 647

Korrigerig av 2021 års avskrivning med 132 tkr är gjord under 2022. Den årliga avskrivningen är normalt 527 tkr.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 806	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	257	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 063	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-301 557	-303 052
Räntekostnader till kreditinstitut	-5 097	-1 670
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-306 654	-304 722

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 529 177	1 529 177
Byggnader, uppskrivning	51 223 799	51 223 799
Mark	537 279	537 279
Mark, uppskrivning	17 609 745	17 609 745
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 900 000	70 900 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-22 938	-11 469
Byggnader, uppskrivning	-768 357	-384 178
	-791 295	-395 647

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-19 115	-11 469
Årets avskrivning uppskrivning byggnader	-640 297	-384 178
	-659 412	-395 647

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 450 707	-791 294
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 449 293	70 108 706

Varav

Byggnader	51 302 269	51 961 682
Mark	18 147 024	18 147 024



Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-7 956	1 182
Kundfordringar	9 306	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 350	1 182

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 174	0
Summa övriga fordringar	8 174	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 912	3 621
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	12 976
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	6 034
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 912	22 631

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	0	5 215
Transaktionskonto	830 399	782 292
Summa kassa och bank	830 399	787 507

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	17 452 490	17 631 494
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 634 994	-5 877 165
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-59 668	-113 366
Långfristig skuld vid årets slut	5 757 828	11 640 993

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	1,84%	2022-03-25	5 877 165,00	-5 862 248,00	14 917,00	0,00
SWEDBANK	1,67%	2023-03-24	5 877 165,00	0,00	59 668,00	5 817 497,00
SWEDBANK	3,38%	2023-03-28	0,00	5 862 248,00	44 751,00	5 817 497,00
SWEDBANK	1,84%	2025-03-25	5 877 164,00	0,00	59 668,00	5 817 496,00
Summa			17 631 494,00	0,00	179 004,00	17 452 490,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 59 668 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 179 004 kr per år, totalt 895 016 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi även två Swedbank lån om totalt 11 634 994 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning lön	4 225	0
Clearing	0	5 215
Summa övriga skulder	4 225	5 215

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	37 360	52 792
Upplupna driftskostnader	0	7 756
Upplupna elkostnader	8 671	5 121
Upplupna vattenavgifter	18 833	17 949
Upplupna värmekostnader	24 045	13 225
Upplupna kostnader för renhållning	6 378	5 965
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	6 034	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 849	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	93 178	91 758
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 346	212 691

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 900 000	17 900 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Umeå 2023 - datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tim Strømmer

Patricia Hennström

Tomas Westman

Madeleine Sandberg

Camilla Linder

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Brf Backsvalan 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Backsvalan 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557495593177

Dokument

306457 Årsredovisning 2022

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-06-29 20:34:34 CEST (+0200) av Anders
Johansson (AJ)

Färdigställt 2023-07-03 14:10:34 CEST (+0200)

Initierare

Anders Johansson (AJ)

Riksbyggen

anders.johansson@riksbyggen.se

Signerande parter

Tim Strömmer (TS)

tim@strommer.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TIM
STRÖMMER"

Signerade 2023-06-29 20:38:27 CEST (+0200)

Patricia Hennström (PH)

patricia9015@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hanna Victoria Patricia Hennström"

Signerade 2023-06-30 23:04:12 CEST (+0200)

Tomas Westman (TW)

Tomas.westman@kaffecenter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Tomas Westman"

Signerade 2023-06-29 22:13:51 CEST (+0200)

Madeléine Sandberg (MS)

madeleinesandberg@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MADELÉINE SANDBERG"

Signerade 2023-07-01 14:08:09 CEST (+0200)

Camilla Linder (CL)

camillal89.cl@gmail.com

+46738037206

Benjamin Henriksson (BH)

Personnummer 19860422-8596

benjamin.henriksson@kpmg.se



Verifikat

Transaktion 09222115557495593177



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Paula Linder"
Signerade 2023-06-29 20:36:36 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2023-07-03 14:10:34 CEST (+0200)*

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>

