

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bäcken i Stockholm



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar: fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se



KALLELSE

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Bäckén i Stockholm/70 2000-3104/
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: torsdagen den 9 juni 2022 kl. 18.30 med reservation för att datum kan komma att ändras med hänsyn till myndigheters rekommendationer och beslut.

Plats: Föreningslokalen Artillerigatan 78, ingång via källargången.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut av antal ledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - Motion 1: Fastighetens energiförsörjning (bifogas)
 - Motion 2: Cykelförvaring (bifogas)
 - Motion 3: Ombyggnationer (bifogas)
 - Motion 4: Ny sophantering (bifogas)
 - Styrelsens förslag till beslut (bifogas)
19. Mötets avslutande

Stockholm 2022-05-11

Välkomna

PS. Fullmakt att företräda medlem på stämman finns på anslagstavlan utanför föreningslokalen, på hemsidan att ladda ner och i årsredovisningen.
Vid denna stämma blir det ingen förtäring eller dryck DS.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brf Bäckeni i Stockholm

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 2020 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Hans Dyhrfort	Ordförande
Lisen Anna Maria Elisabet Almgren	Ledamot
Ing-Marie Andreasson Gren	Ledamot
Moritz Weiss	Ledamot
Per Urban Johannes Öberg	Ledamot
Sebastian Scheiman	Suppleant
Gabriella Sydorw	Suppleant
Johan Olof Björlin	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg
Johan Björlin

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

BDO
Föreningsvald revisor

Valberedning

Mats Rygart
Kalle Skybrant

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mässen 14	1948	Stockholm
Mässen 15	1950	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

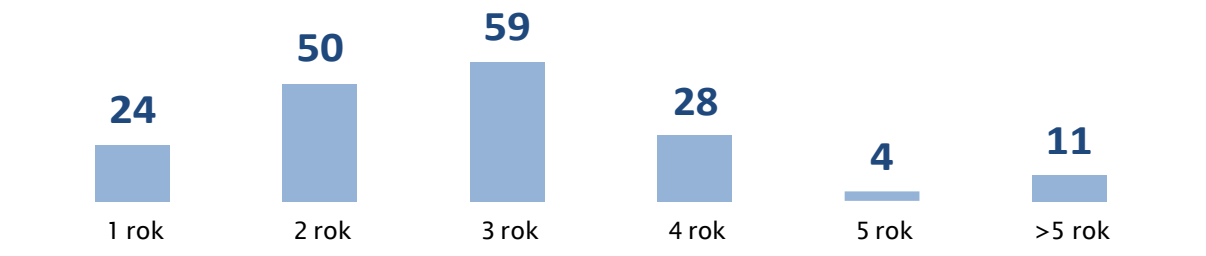
Fastigheterna bebyggdes 1948 - 1950 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 042 m², varav 13 079 m² utgör boyta och 2 963 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 176 lägenheter med bostadsrätt samt 33 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny utrustning i undercentralen för värme och vatten	2021
Införande av värmereglering	2021
Stamspolning och radonmätning	2021
Nya tvättmaskiner och torkskåp	2020
Kärlskåp för hushållssopor utanför Artillerigatan 74 och 76	2019
Digitala trapphustavlor	2019
Renovering av trappuppgångar	2018 - 2019
Renovering kungsbalkonger Mässen 14	2017
Nya ventilationsfläktar Mässen 14	2017
Fönsterrenovering	2015 - 2017
Fasadrenovering Mässen 15	2014
Fasadrenovering och omläggning tak Mässen 14	2013
Installation av fiber till lägenheter och lokaler	2012
Elektroniskt entré- och passersystem installerat	2011
Renovering samtliga hissar (nya motorer och korgar)	2009 - 2011
Omläggning tak Mässen 15	2005
Stambyte och byte av elkablar till lägenheter Mässen 15	2002
Fönsterrenovering	1999
Renovering av balkonger	1998
Trapphus ommålade	1997
Stambyte och byte av elkablar till lägenheter Mässen 14	1995
Planerat underhåll	År
Sophantering	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Storholmen förvaltning
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband via fiber	A3 (f d AllTele)
Kabel-TV	ComHem
Städning	Städenergi Facility Services Sverige AB
Trädgårdsskötsel	B.Larsson & Son AB
Hissar	ITKAB
Värme	Stockholm Exergi
El	Ellevio AB och Elkraft Sverige AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Storholmen förvaltning
Snöröjning	Städenergi Facility Services Sverige AB
Elektroniskt passersystem	Säkra Fastigheter AB
Vår/höststädning utomhus	Städenergi Facility Services Sverige AB
Pappersåtervinning/kartong	Casab City AB

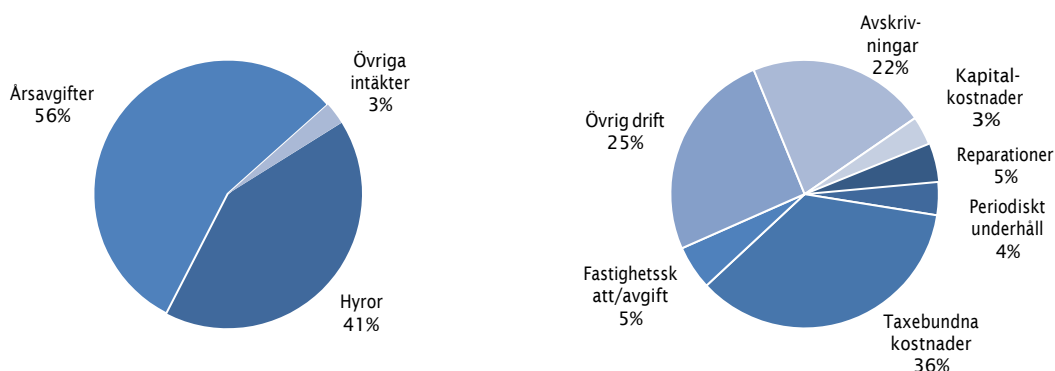
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 403 424	5 226 131
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 703 514	9 648 866
Finansiella intäkter	1 469	642
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 362
	9 704 983	9 662 870
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 248 114	5 938 991
Finansiella kostnader	330 779	366 490
Ökning av materiella anläggningstillgångar	594 443	308 235
Ökning av kortfristiga fordringar	2 628 402	0
Minskning av långfristiga skulder	0	675 170
Minskning av kortfristiga skulder	512 997	196 691
	11 314 735	7 485 577
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 793 672	7 403 424
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 609 753	2 177 294

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Information till medlemmarna

Det årliga informationsmötet öppet för alla hölls 7 december. Dessutom har föreningens hemsida (www.brfbacken.com) utvecklats och uppdaterats löpande med aktuell information. Där finns förutom boendeinformation även information för mäklare, banker och lägenhetsspekulanter. Portanslag som sätts upp ger brådskande information till boende och lokalhyresgäster.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter och lokaler

Föreningen får intäkter genom medlemmarnas årsavgifter och uthyrning av lokaler. Intäkter från årsavgifter under 2021 uppgick till totalt ca 5.420.000 vilket var oförändrat jämfört med 2020 eftersom avgifterna inte ändrats under 2021. Årsavgiften har sänkts med totalt 27% (15% 1/1 2016, 10% 1/1 2018 och 5% 1/1 2019) från avgiftsnivån 31/12 2015.

Föreningens båda fastigheter innehåller 33 st lokaler för uthyrning. Farhågor om minskning av intäkter från uthyrning av kommersiella lokaler till följd av Covid-19 besannades inte då intäkterna var i stort sett oförändrade jämfört med 2020. Hyresintäkterna från dessa, samt för upplåtna garageplatser och övriga mindre intäkter såsom uthyrning av gemensamhetslokal, uppgick under året till 4.210.000 kr.

Styrelsen sköter själv uthyrningen av föreningens lokaler och handhar kontakten med externa hyresgäster. Flera kontrakt har under 2018-2021 om- eller nyförhandlats och lett till att intäkter från annat än medlemsavgifter ökat med ca 540.000 kr jämfört med 2018.

Fastighetslån

Total låneskuld per den 31 december 2021 var 39.975.000 vilket utgör 8% av taxeringsvärdet. Låneskulden motsvarar 3.056 kr/kvm som är betydligt lägre än genomsnittet för Stockholms kommun som uppgår till 4.814 kr/kvm.

Fastighetslånen flyttades under 2020 från SHB till SEB och består av tre delar. Ca 23.000.000 kr ligger i ett bundet lån (omsättning i juni 2025) med en ränta om 0,91%, och 12.000.000 är ett bundet lån (omsättning i maj 2023 med en ränta på 0,77%). Övriga lån löper med rörlig STIBOR 90 ränta. Kostnader för lånen 2021 var 331.000 kr vilket är ca 35.000 kr lägre än för 2020.

Styrelsearvoden

Vid föreningsstämman 2020 beslutades om ökade styrelsearvoden till en nivå som kvarstätt under 2021. Arvode till styrelsens ordinarie ledamöter är totalt 3,5 prisbasbelopp (prisbasbelopp 2021 = 47.600 kr) per år att fördela mellan sig. Suppleant ska erhålla 2% av ett prisbasbelopp per beviljat styrelsemöte. Därutöver kan styrelsemedlemmar erhålla 250 kr per timme för arbete utöver normalt styrelsearbete. Arvoden beräknas ordinarie föreningsstämma - ordinarie föreningsstämma, d.v.s. för den period som en styrelse är vald. Kostnader för arvoden till styrelsens ordinarie ledamöter, suppleanter och vald revisor per 31/12 2021 uppgick till ca 360.000 kr inklusive arbetsgivaravgifter, vilket är ca 25% högre än för 2020.

Kommentarer till årets resultat och nyckeltal

Föreningen har en stark ekonomi och relativt låg belåning. För 2021 innebar det för föreningens medlemmar att:

- Avgifterna till föreningen var oförändrade
- Utrymme skapades för en avgiftsfri månad under början av 2022
- Likvideten är god vid årets utgång
- 594.000 kr investerades som värdehöjande åtgärder i fastigheterna

Omsättningen under 2021 uppgick till ca 9.704.000 kr vilket är en ökning med ca 55.000 kr jämfört med 2020. Emellertid är årets resultat betydligt lägre än det för 2020, vilket beror på ökade driftskostnaderna (exklusive avskrivningar) med ca 1.320.000 kr (26 %) jämfört med 2020.

Driftskostnaderna har ökat främst på grund av högre kostnader för värme och el, stamspolning och utgifter för åtgärder av fel i värmesystem och belysning. Föreningen har dock sänkt kommande utgifter för värme genom en förskottsbetalning för effektagifter till Stockholms Exergi som ger en avkastning på ca 3 % på betalningen. Som ett led i hållbarhetsarbetet har föreningen infört klimatkompensation för värmeförbrukningen.

Underhåll avlyfts mot yttre underhållsfonden till vilken årliga avsättningar görs enligt årligt genomsnitt i underhållsplanen, som uppdaterades under 2020. Under 2021 har underhåll skett genom uppdatering av värmesystemet, åtgärder av fel med ventilation i förskolans lokaler och belysning i källarlokalerna och gångar, och renovering av trädgårdsbelysning. I likhet med 2021, kommer föreningen även under kommande år att ha stora årliga avskrivningar på historiskt underhåll vilka överstiger det planerade årliga underhållet enligt planen. Föreningen kan därför visa resultatmässig förlust efter avskrivningar vissa år trots att ekonomin i grunden är stark och kassaflöden över tid är positiva.

Från och med 2017 redovisar föreningen enligt K3 regelverk, vilket innebär att värdehöjande underhållsåtgärder aktiveras i balansräkningen. Byte från K2 till K3 gjordes för att undvika kraftiga resultatmässiga fluktuationer från ett år till ett annat beroende på när en underhållsåtgärd genomförs, samt för att anpassa föreningens redovisning till den som används flertalet likvärdiga föreningar.

Föreningen visar ett positivt kassaflöde år 2021. Likvida medel uppgick till ca 5.790.000 kr vid utgången av 2021. Styrelsen bedömning är att medlemmarna bör ta del av denna likviditet och beslutade därför om en avgiftsfri månad för medlemmarna i början av år 2022. Likviditeten är fortsatt mycket god för att kunna genomföra planerat underhåll och planerade investeringar för 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 176 st
Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 254
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 256

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	414	414	414	437
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 298	1 298	1 254	1 315
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 056	3 056	3 108	3 118
Elkostnad/m ² totalyta	36	26	27	30
Värmekostnad/m ² totalyta	134	118	126	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	23	25	26
Soliditet (%)	12	11	9	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	46	1 291	1 077	1 138
Nettoomsättning (tkr)	9 630	9 637	9 531	9 580

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 079 m² bostäder och 2 963 m² lokaler.

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	341 295	0	0	341 295
Upplåtelseavgifter	6 104 383	0	0	6 104 383
Fond för yttre underhåll	2 359 683	180 000	-85 544	2 265 227
S:a bundet eget kapital	8 805 361	180 000	-85 544	8 710 905
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 292 942	-180 000	1 376 326	-4 489 268
Årets resultat	45 847	45 847	-1 290 782	1 290 782
S:a ansamlad förlust	-3 247 095	-134 153	85 544	-3 198 486
S:a eget kapital	5 558 266	45 847	0	5 512 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	45 847
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 112 942
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
summa balanserat resultat	-3 247 095

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>381 478</u>
-2 865 617

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	9 629 625	9 637 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 889	11 842
Summa rörelseintäkter		9 703 514	9 648 866
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 426 165	-5 107 188
Övriga externa kostnader	Not 5	-461 558	-543 477
Personalkostnader	Not 6	-360 391	-288 326
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 080 243	-2 053 245
Summa rörelsekostnader		-9 328 357	-7 992 236
RÖRELSERESULTAT		375 157	1 656 630
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 469	642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 779	-366 490
Summa finansiella poster		-329 310	-365 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		45 847	1 290 782
ÅRETS RESULTAT		45 847	1 290 782

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	38 548 007	40 179 259
Maskiner	Not 9	322 427	422 734
Inventarier	Not 10	246 972	1 213
Summa materiella anläggningstillgångar		39 117 406	40 603 206
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 117 906	40 603 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		434	480
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 933 577	7 491 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 821 494	244 440
Summa kortfristiga fordringar		8 755 505	7 736 555
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		174 576	174 876
Summa kassa och bank		174 576	174 876
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 930 081	7 911 431
SUMMA TILLGÅNGAR		48 047 987	48 515 137

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 445 678	6 445 678
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 359 683	2 265 227
Summa bundet eget kapital		8 805 361	8 710 905
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 292 942	-4 489 268
Årets resultat		45 847	1 290 782
Summa ansamlad förlust		-3 247 095	-3 198 486
SUMMA EGET KAPITAL		5 558 266	5 512 419
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	35 000 000	34 770 000
Summa långfristiga skulder		35 000 000	34 770 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 975 000	5 205 000
Leverantörsskulder		454 972	449 017
Övriga skulder		539 947	719 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 519 802	1 859 433
Summa kortfristiga skulder		7 489 721	8 232 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 047 987	48 515 137

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme & grund	33 år	33 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad & balkonger	40 år	20-40 år
Fönster	20 år	20 år
Stomkomplettering förening	10-20 år	10-20 år
Stamledning VA	40 år	40 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel	20 år	20 år
Hissar	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	10 år	10 år
Maskiner	5-7 år	5-7 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	5 420 144	5 420 144
	Hyror lokaler momspliktiga	3 473 954	3 545 950
	Hyror lokaler	371 433	299 136
	Hyror garage/parkering	170 360	171 225
	Hyror parkering	5 400	2 450
	Vatten-/värmeintäkter	3 009	3 000
	Elintäkter moms	64 914	64 900
	Värmeintäkter	108 012	107 639
	Gemensamhetslokal	0	3 000
	Avgift andrahandsuthyrning	12 600	19 500
	Öresutjämning	-203	80
		9 629 625	9 637 024
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	73 889	11 842
		73 889	11 842
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	177 974	139 208
	Fastighetsskötsel beställning	247 489	3 869
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	114 974	124 027
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 995	23 392
	Snöröjning/sandning	38 158	15 027
	Städning entreprenad	138 776	126 267
	Städning enligt beställning	156 680	4 771
	Sotning	2 841	0
	Hissbesiktning	35 027	0
	Myndighetstillsyn	23 670	30 889
	Garage/parkering	0	163
	Sopphantering	2 065	0
	Gård	27 712	5 110
	Serviceavtal	54 959	54 892
	Förbrukningsmateriel	53 965	23 570
	Störningsjour och larm	3 339	0
	Brandskydd	31 722	8 994
		1 154 346	560 180

Not 4 fortsättning	2021	2020
Reparationer		
Fastighet förbättringar	39 213	0
Lokaler	27 404	9 390
Förskola	17 973	47 518
Tvättstuga	5 366	13 409
Sophantering/återvinning	10 661	17 751
Källare	0	20 723
Entré/trapphus	27 307	10 001
Lås	23 716	27 464
VVS	60 882	33 638
Värmeanläggning/undercentral	59 958	25 632
Ventilation	23 800	133 497
Elinstallationer	5 315	66 720
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 708	37 532
Hiss	82 843	122 645
Tak	22 493	0
Fasad	12 818	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 418
Garage/parkering	0	2 700
Skador/klotter/skadegörelse	14 916	3 690
Vattenskada	0	2 430
	450 370	577 159
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	30 273	0
Entré/trapphus	0	63 544
VVS	290 763	0
Värmeanläggning	60 441	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	22 000
	381 478	85 544
Taxebundna kostnader		
El	582 072	418 853
Värme	2 156 112	1 898 420
Vatten	297 420	256 827
Sophämtning/renhållning	379 618	380 097
Grovsopor	19 031	22 120
	3 434 253	2 976 317
Övriga driftkostnader		
Försäkring	135 377	131 164
Kabel-TV	223 884	136 012
Bredband	125 253	124 889
	484 515	392 065
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	521 204	515 924
TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 426 165	5 107 188

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	15 587	40 345
	Juridiska åtgärder	3 327	0
	Inkassering avgift/hyra	1 427	0
	Revisionsarvode extern revisor	77 923	37 050
	Föreningskostnader	34 119	36 803
	Styrelseomkostnader	623	1 971
	Fritids- och trivselkostnader	1 867	0
	Studieverksamhet	0	846
	Förvaltningsarvode	156 431	304 800
	Förvaltningsarvoden övriga	0	13 901
	Administration	28 472	17 233
	Korttidsinventarier	14 655	8 579
	Konsultarvode	111 185	66 041
	Föreningsavgifter	6 393	6 547
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 550	9 360
		461 558	543 477
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	315 250	263 440
	Sociala kostnader	45 141	24 886
		360 391	288 326

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	417 258	417 258
	Yttertak K3	104 488	102 736
	Fasader/balkonger K3	211 825	211 825
	Fönster/dörrar och portar K3	340 461	340 461
	Stomkomplettering förening K3	348 219	348 219
	Stamledningar VA K3	359 604	359 604
	Luftbehandlingssystem K3	22 115	22 115
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	28 648	28 648
	Hissar K3	118 418	118 418
	Utemiljö allmänt K3	11 560	10 882
	Maskiner	100 307	89 443
	Inventarier	17 341	3 638
		2 080 243	2 053 245

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 073 754	72 933 576
	Nyanskaffningar	331 343	140 178
	Utgående anskaffningsvärde	73 405 097	73 073 754
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 894 495	-30 934 330
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 962 595	-1 960 165
	Utgående avskrivning enligt plan	-34 857 090	-32 894 495
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 548 007	40 179 259
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 589 000	1 589 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	156 600 000	156 600 000
	Taxeringsvärde mark	347 842 000	347 842 000
		504 442 000	504 442 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	478 000 000	478 000 000
	Lokaler	26 442 000	26 442 000
		504 442 000	504 442 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	595 264	427 207
	Nyanskaffningar	0	168 057
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	595 264	595 264
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-172 529	-83 087
	Årets avskrivningar enligt plan	-100 307	-89 443
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-272 836	-172 530
	Redovisat restvärde vid årets slut	322 427	422 734
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 188	18 188
	Nyanskaffningar	263 100	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	281 288	18 188
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 975	-13 338
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 341	-3 638
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 316	-16 976
	Redovisat restvärde vid årets slut	246 972	1 212

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
	Medlemsinsats HSB Stockholm	500	500
		500	500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	311 018	254 344
	Skattefordran	3 463	8 743
	Klientmedel hos SBC	4 568 587	7 228 548
	Räntekonto hos SBC	1 050 509	0
		5 933 577	7 491 635
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	142 852	135 377
	Kabel-TV	55 567	56 421
	Bredband	10 318	9 900
	Serviceavtal	33 211	33 192
	El	2 569 896	0
	Medlemsavgifter	9 650	9 550
		2 821 494	244 440
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 265 227	2 137 116
	Reservering enligt stadgar	180 000	180 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-85 544	-51 889
	Vid årets slut	2 359 683	2 265 227

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	SEB	0,770 %	12 000 000	12 000 000	2023-05-28
	SEB	0,910 %	23 000 000	23 000 000	2025-06-28
	SEB	0,250 %	4 975 000	4 975 000	2022-08-28
	Summa skulder till kreditinstitut		39 975 000	39 975 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 975 000	-5 205 000	
			35 000 000	34 770 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 975 000 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 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 590 525	46 590 525

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Städning entreprenad	0	12 042
	El	100 167	68 075
	Värme	445 254	278 019
	Vatten	49 038	43 733
	Sophämtning	60 006	74 522
	Extern revisor	60 000	40 000
	Arvoden	102 340	91 166
	Sociala avgifter	32 155	28 644
	Ränta	1 676	1 819
	Avgifter och hyror	609 046	1 217 255
	Snöröjning	0	4 158
	Fastighetsskötsel beställning	26 311	0
	Hissbesiktning	17 238	0
	Gård	16 571	0
		1 519 803	1 859 433

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Hans Dyhrfort
Ordförande

Lisen Anna Maria Elisabet Almgren
Ledamot

Ing-Marie Andreasson Gren
Ledamot

Moritz Weiss
Ledamot

Per Urban Johannes Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Johan Björlin
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bäckén i Stockholm
Org.nr. 702000-3104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bäckén i Stockholm för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bäckén i Stockholm för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM enligt digital signering

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Johan Björlin
Lekmannarevisor

MOTION rörande föreningens energiförsörjning

2022-02-26

Först en kort bakgrund: För fem år sedan lämnade jag till brf Bäckens årsstämma 2017 följande motion:

MOTION till brf Bäckens årsstämma 2017

2017-02-28

Jag hemställer att styrelsen måtte ges i uppdrag att undersöka möjligheten av och kostnaderna för att installera värmepumpar, drivna av takmonterade solpaneler.

Claes Trygger, lgh 33 och 35

Till dessa rader fogade jag en tämligen kortfattad motivering, 2017-03-02 kompletterad med en något utförligare motivering (**Några kompletteringar och förtydliganden med anledning av min motion av den 28 februari 2017.**)

Stämman uppdrog åt styrelsen att agera med anledning av motionen. Den exakta formuleringen av beslutet minns jag inte.

Efter att under en tid ha begrundat beslutet, beställde styrelsen en inledande utredning av **WSP**. Denna levererades i mars 2019. Dessvärre visade sig rapporten vid en genomgång vara av sådan kvalitet att den inte kunde användas. Min kritik – vilken tillställdes styrelsen – sammanfattades i ett femsidigt dokument benämnt **Mina energibetraktelser för Bäckens maj 2019**.

Sedan styrelsen ånyo begrundat frågan beslutades om fördjupad analys, kombinerad med kontakter med ägare till närbelägna fastigheter med bergvärmeanläggningar. Tidpunkten för detta torde ha varit hösten 2019. Sedan kom coronapandemin och satte effektivt stopp för verksamheten.

Nu har restriktionerna upphävts och Sverige lever ånyo upp. Det är dags att återvända till frågan om föreningens energiförsörjning. Därför önskar jag att stämman beslutar enligt nedan:

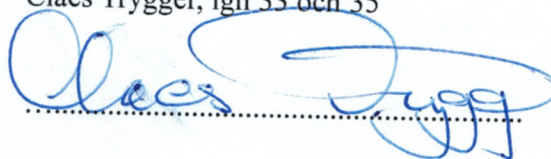
MOTION till brf Bäckens årsstämma 2022

2022-02-26

Jag hemställer att styrelsen måtte ges i uppdrag att undersöka möjligheten av och kostnaderna för att

- a) installera värmepumpar, i en första fas drivna av inköpt elektricitet, men
- b) i ett längre perspektiv åtminstone delvis drivna av takmonterade solpaneler.

Claes Trygger, lgh 33 och 35



Motion angående cykelförvaring

Situationen på cykelförvaringsfronten är katastrofal. Cykelrummen Artillerigatan 80 och 84 härbärgerade vid en räkning den 12 februari ungefär 125 fullstora cyklar, omkring dussin halvstora cyklar och ett halvdussin barncyklar. Därtill kommer några sparkcyklar, fyra källkar, ett par cykelbarnstolar och en rollator m.m. Läget är värst i lokalen vid Artillerigatan 80; där är det nästan omöjligt att få ut sitt fordon. Det bör observeras att rummen före den senaste rensningen innehöll ytterligare ett trettiotal cyklar.

Den sammanlagda ytan i cykelrummen är 130 kvadratmeter. Detta är högst otillräckligt, så något måste göras. Lyckligtvis finns det en enkel lösning:

Längst mot norr, vid Artillerigatan 86, finns en lokal på drygt 50 kvadratmeter. Dess enda innehåll (bortsett från en tillfällig förvaring av ett trettiotal utrensade cyklar) är en mattrengöringsanordning. Denna är sedan länge ur funktion: sugkraften hos dammsugaraggregatet är mycket låg och vibratorn fungerar inte. Det är högst osannolikt att någon bostadsrättshavare använt apparaten på länge.

Jag föreslår, med stöd av det ovanstående, att mattrengöringsapparaten säljs eller skrotas och att lokalen, efter att de utrensade cyklarna avlägsnats, omvandlas till ett tredje cykelrum. Detta skulle i ett slag öka den totala cykelrumsarean med närmare 40% och därigenom ge en betydande avlastning.

Stockholm 2022-02-14



Claes Trygger, Artillerigatan 78

Stockholm 2021-11-15

Motion till Brf Bäckens föreningsstämma 2022

Undertecknad yrkar på att styrelsen i Brf Bäckén i fortsättningen sätter stopp för ombyggnationer från grunden i lägenheter liksom det som nu skett i lägenhet 180.

Det borde väl vara så att när man förvärvar en lägenhet så så accepterar man grundförutsättningarna för hur lägenheten ser ut. Det man kan ändra på är målning och tapetsering + byta köksutrustning och parkettgolv.

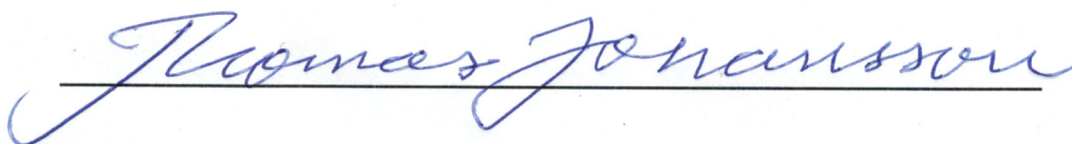
Vill man riva ner väggar och golv + föra ett djävulskt oväsen I flera månader få man skaffa sig en villa.

En liknande ombyggnation som skett i lägenhet 180 har ju medfört ett rent helvete för oss som bor i närheten.

Dessutom förstörs ju stabiliteten i fastigheten vilket kommer att visa sig längre fram. Då har de som förorsakat skadorna förmodligen redan flyttat härifrån.

Det är inte meningen att en hyresfastighet som Armfeltsgatan 18 – 26 eller Artillerigatan 74 – 86 skall byggas om från grunden!!

Thomas Johansson, lgh 179, Armfeltsgatan 26, 115 34 Stockholm



Thomas Johansson

Stockholm 22-02-13

Motion till styrelsen i Brf Bäckén i Stockholm

Ny sophantering

Som medlemmar i föreningen och boende på Armfeltsgatan, saknar vi information och delaktighet i kommande projekt för vår förenings åtgärder gällande den ändring av sophantering i Stockholms stad som träder i kraft januari 2023.

Därmed vill vi med denna motion påtala vikten av att få ta del av styrelsens föreslagna alternativa lösningar innan någon form av upphandling eller start av arbetet påbörjas.

Vi hänvisar till §28 i våra stadgar (Beslut i vissa frågor: Väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av Föreningsstämman)

Ärendet ska därmed hanteras på kommande föreningsstämma och beslut ska tas gemensamt.

Ewa Bröms / EWA BRÖMS

Angelika Staedler / Angelika Staedler

Niklas Larsson / Niklas Larsson

Styrelsens förslag till beslut på motioner inkomna till årsstämman juni 9, 2022

1. *Motion rörande föreningens energiförsörjning*
Inlämnad av Claes Trygger

Styrelsen föreslår att motionen avslås. Anledningen är den analys som genomfördes under 2018-2020 föranledd av en motion till årsstämman 2017 i samma ärende. Analysen visade att lönsamheten av bergvärme beror på skillnader i besparade värmekostnader och ökade kostnader för el (som krävs för att driva värmepumpar) och investeringar. Styrelsen ställde sig tveksam till investeringarna 2020 på grund av de förväntade ökningarna av elkostnaderna. Dessa har under 2021 och 2022 ökat betydligt mer än förväntat vilket innebär försämrad lönsamhet av bergvärme för föreningens medlemmar.

2. *Motion avgående cykelförvaring*
Inlämnad av Claes Trygger

Styrelsen föreslår att motionen bifalles. Rummet med mattrengöring ska rensas och ställas i ordning för cyklar.

3. *Motion angående stopp för ombyggnationer*
Inlämnad av Thomas Johansson

Styrelsen yrkar avslag på motionen. Våra fastigheter är grönklassade och faller under 8 kapitlet 13 § i Plan- och bygglagen

4. *Motion angående ny sophantering*
Inlämnad av Eva Broms, Angela Staedler, Niklas Larsson

Styrelsen föreslår att motionen avslås. Styrelsen är väl medveten om att sophanteringen är en angelägen fråga för alla medlemmar. Möten kommer därför att hållas under 2022 där förslag till sophantering presenteras och diskuteras och beslut fattas i dialog med medlemmarna.

Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem äger fler bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.



Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda bostadsrättsinnehavare _____

Lägenhet nr _____

Bostadsrättsinnehavarens
egenhändiga namnteckning _____

Namnförtydligande _____

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)