

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Backen
Org nr: 7970000589



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Backen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen 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 upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-09-01 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-20.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a.kostnader för avskrivning på byggnaden har upphört.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1100% till 695%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 400 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 14 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 47 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Timmermansgatan 32,34 och 36 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Ansvarförsäkring för styrelsen ingår även.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
7	17	19	1	3	0	27

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	31	17

Total tomtarea 3 476 m²

Total bostadsarea 2 863 m²

Total lokalyta 480 m²

Årets taxeringsvärde	42 459 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 405 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är medlem i Samfälligheten Brf Haren. Föreningens andel är 100 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som består av ett soprum.

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 27 tkr och planerat underhåll för 110 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 127 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, radiatorbyte	7 189 kr
Övrigt underhåll, byte av motorvärmare	102 806 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tore Larsson	Ordförande	2020
Elisabeth Nordin-Johansson	Sekreterare	2021
Birger Wikström	Vice ordförande	2020
Jörgen Lindh	Ledamot	2020
Bertil Suup	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marica Lindh	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
David Pålsson	Förtroendevald revisor
Bengt-Åke Arenvall	Godkänd Revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Paula Wikström	

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

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: 64.

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid årets slut: 62

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 457 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning*	1 522	1 521	1 524	1 525	1 520
Resultat efter finansiella poster	394	207	- 23	-17	41
Soliditet	88%	92%	87%	80%	79%
Likviditet	695%	1 100%			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	457	458	457	458	458
Bränsletillägg, kr/m ²	78	66	65	66	62
Driftkostnader, kr/m ²	343	345			
Lån, kr/m ²	0	0	0	33	68

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	251 945	485 000	0	390 825	572 024	207 421
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					207 421	-207 421
Reservering underhållsfond				127 377	-127 377	
Ianspråktagande av underhållsfond				-109 994	109 994	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						394 167
Vid årets slut	251 945	485 000	0	408 208	762 062	394 167

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	779 445
Årets resultat	394 167
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-127 377
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 994
Summa	1 156 229

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 156 229**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 522 702	1 516 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 565	107 448
Summa rörelseintäkter		1 635 267	1 623 573
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 148 799	-1 156 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-19 466	-75 112
Personalkostnader	Not 6	-65 479	-71 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 170	-112 869
Summa rörelsekostnader		-1 239 913	-1 416 164
Rörelseresultat		395 354	207 409
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	44	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 231	0
Summa finansiella poster		-1 187	12
Resultat efter finansiella poster		394 167	207 421
Årets resultat		394 167	207 421

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	291 832	291 832
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	66 511	16 904
Summa materiella anläggningstillgångar		358 343	308 736
Summa anläggningstillgångar		358 343	308 736
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	10 904	10 783
Övriga fordringar	Not 13	19 136	1 725 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	95 458	0
Summa kortfristiga fordringar		125 498	1 736 190
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 143 975	22 207
Summa kassa och bank		2 143 975	22 207
Summa omsättningstillgångar		2 269 473	1 758 397
Summa tillgångar		2 627 815	2 067 133

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	736 945	736 945
Fond för yttre underhåll	408 208	390 825
Summa bundet eget kapital	1 145 153	1 127 770
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	762 062	572 024
Årets resultat	394 167	207 421
Summa fritt eget kapital	1 156 229	779 445
Summa eget kapital	2 301 382	1 907 215
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 16	54 502
Skatteskulder	Not 17	1 065
Övriga skulder	Not 18	32 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	72 315
Summa kortfristiga skulder	326 433	159 918
Summa eget kapital och skulder	2 627 815	2 067 133

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	Fullt avskriven
Maskiner	Linjär	Fullt avskriven
Inventarier	Linjär	10 år
Installationer	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 303 773	1 303 444
Hyrer, lokaler	5 520	5 445
Hyrer, garage	91 680	83 930
Hyrer, p-platser	25 410	22 600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-4 000	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-210	0
Elavgifter	100 529	100 706
Summa nettoomsättning	1 522 702	1 516 125

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	7 974	4 375
Fakturerade kostnader	72 902	99 435
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	36
Övriga rörelseintäkter	31 682	3 602
Summa övriga rörelseintäkter	112 565	107 448

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-109 994	-198 750
Reparationer	-26 529	-67 501
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 309	-66 889
Försäkringspremier	0	-31 202
Kabel- och digital-TV	-85 808	-110 960
Serviceavtal	-10 327	-2 478
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 623	0
Snö- och halkbekämpning	0	-34 658
Förbrukningsinventarier	-2 650	-8 494
Vatten	-103 556	-44 282
Fastighetsel	-169 292	-167 290
Uppvärmning	-263 023	-221 803
Sophantering och återvinning	-80 101	-79 411
Förvaltningsarvode drift	-223 588	-122 469
Summa driftkostnader	-1 148 799	-1 156 187

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	0	-57 406
Arvode, yrkesrevisorer	-1 875	-1 875
Övriga förvaltningskostnader	-4 560	-9 300
Kreditupplysningar	-2 475	-1 156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 907	0
Konsultarvoden	0	-5 375
Bankkostnader	-1 893	0
Övriga externa kostnader	-756	0
Summa övriga externa kostnader	-19 466	-75 112

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-44 300	-53 925
Sammanträdesarvoden	-3 525	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-500
Sociala kostnader	-13 654	-17 571
Summa personalkostnader	-65 479	-71 996

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	0	-109 489
Avskrivning Markinventarier	0	-3 381
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 381	0
Avskrivning Installationer	-2 789	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-6 170	-112 869

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	12
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	44	12

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga räntekostnader	-1 231	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 231	0

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 884 774	6 884 774
Mark	291 832	291 832
	7 176 606	7 176 606
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 176 606	7 176 606
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 884 774	-6 775 285
	-6 884 774	-6 775 285
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader		-109 488
	0	-109 488
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 884 774	-6 884 773
Restvärde enligt plan vid årets slut	291 832	291 832
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	291 832	291 832

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	24 459 000	21 405 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	9 000 000
Totalt taxeringsvärde	42 459 000	30 405 000

Taxeringsvärde

varav bostäder	42 000 000	30 000 000
varav lokaler	459 000	405 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner	75 000	75 000
Inventarier och verktyg	60 321	60 321
	135 321	135 321
Årets anskaffningar		
Installationer	55 776	
	55 776	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	191 097	135 321
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-75 000	-75 000
Inventarier och verktyg	-43 417	-40 036
	-118 417	-115 036
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 381	-3 381
Installationer	-2 789	
	-6 170	-3 381
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-46 798	-43 417
Maskiner	-75 000	-75 000
Installationer	-2 789	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-124 587	-118 417
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 510	16 904
Varav		
Maskiner och inventarier	13 523	16 904
Installationer	52 987	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	10 904	10 783
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 904	10 783

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	19 136	14 217
Andra kortfristiga fordringar	0	1 711 190
Summa övriga fordringar	19 136	1 725 407

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 165	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 315	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 978	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 458	0

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 565	2 150
Bankmedel	22 307	20 057
Transaktionskonto	2 120 103	0
Summa kassa och bank	2 143 975	22 207

Not 16 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	61 607	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	54 502
Summa leverantörsskulder	61 607	54 502

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	3 485	1 065
Summa skatteskulder	3 485	1 065

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	23 031	23 036
Mottagna depositioner	9 000	9 000
Clearing	6 434	0
Summa övriga skulder	38 465	32 036

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 469	14 547
Upplupna elkostnader	13 552	0
Upplupna värmekostnader	30 324	0
Upplupna styrelsearvoden	46 050	46 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 974
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 481	4 494
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 876	72 315

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

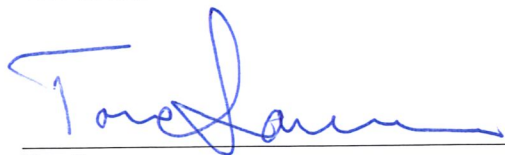
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

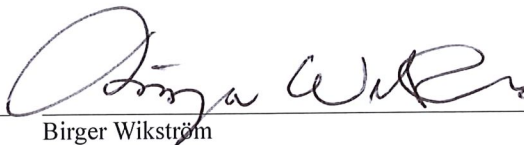
Styrelsens underskrifter

huleå 2020-05-11

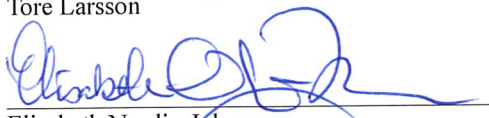
Ort och datum



Tore Larsson



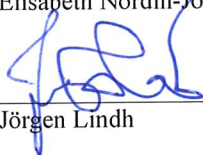
Birger Wikström



Elisabeth Nordin-Johansson



Bertil Suup



Jörgen Lindh

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Backen i Luleå

Org.nr 797000-0589

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Backen i Luleå för år 2019

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker:

att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet

Luleå den 14/5 2020



Bengt-Åke Arenvall

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig

förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

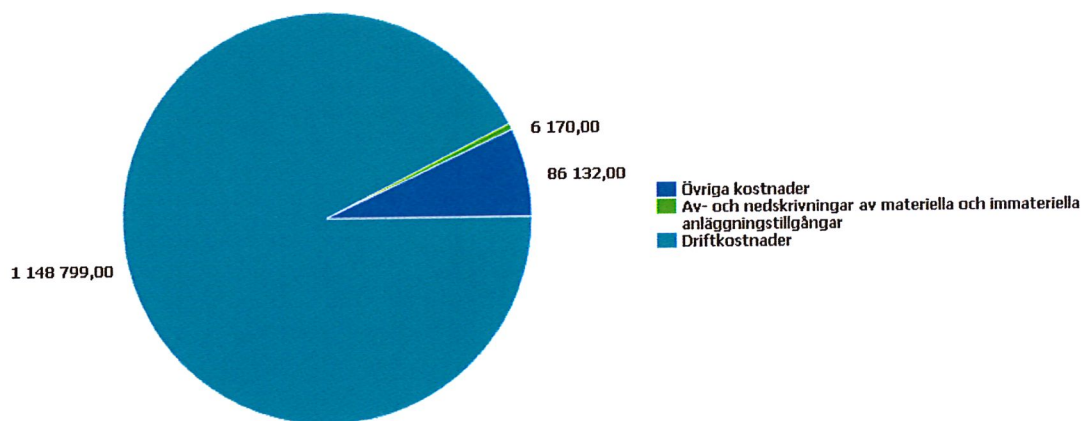
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

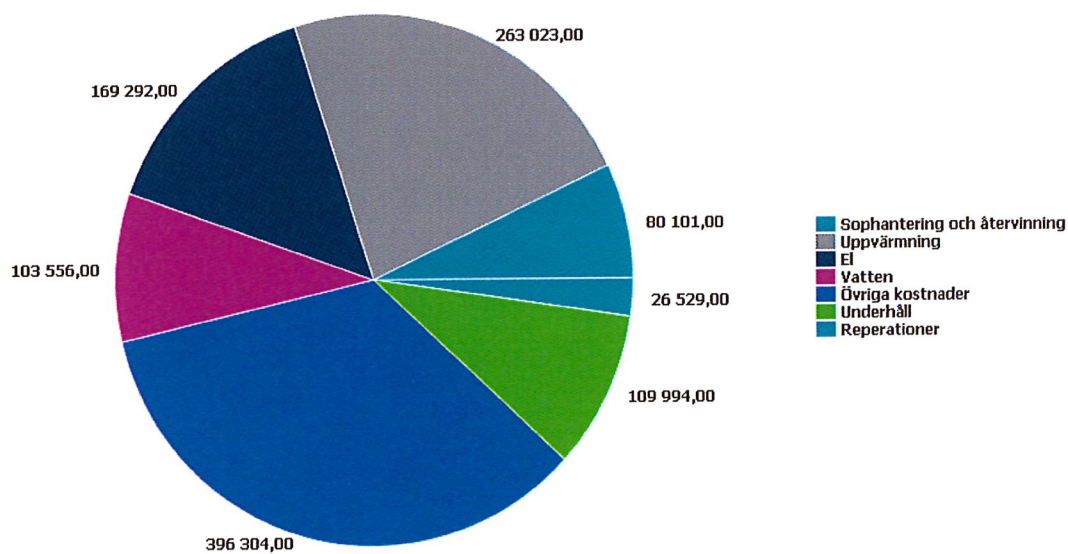
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 148 799	1 156 187
Övriga externa kostnader	19 466	75 112
Personalkostnader	65 479	71 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6 170	112 869
Finansiella poster	1 187	-12
Summa kostnader	1 241 100	1 416 152



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	223 588	122 034
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	435
Serviceavtal	10 327	2 478
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 623	0
Snö- och halkbekämpning	0	34 658
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1 606	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	12 750	0
Övriga Reparationer	12 173	67 501
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	7 189	0
Övrigt Underhåll	102 805	198 750
Fastighetsel	169 292	167 290
Fjärrvärme	263 023	221 803
Vatten	103 556	44 282
Sophämtning	80 101	79 411
Fastighetsförsäkring	0	31 202
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	85 808	110 960
Fastighetsskatt	69 309	66 889
Förbrukningsinventarier	2 250	8 047
Förbrukningsmaterial	400	447
Summa driftkostnader	1 148 799	1 156 187



BRF Backen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Backen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

