



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Backen i Luleå

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Backen i Luleå

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2015 och 2017.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-20 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brf Haren. Föreningens andel är 100 procent. Samfälligheten förvaltar bostadsrättslägenheter.

Styrelsen

Mats Tore Larsson	Ledamot
Jörgen Lindh	Ledamot
Kristina Elisabeth Nordin Johansson	Ledamot
Bertil Lennart Suup	Ledamot
Sven Birger Wikström	Ledamot

Karin Marica Sandström Lindh	Suppleant
------------------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Tore Larsson, Jörgen Lindh, Karin Marica Sandström Lindh och Sven Birger Wikström.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bengt-Åke Arenvall
David Pålsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Ekonomen

Valberedning

Alia Lundberg
Paula Simolin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Haren 14	1960	Luleå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.

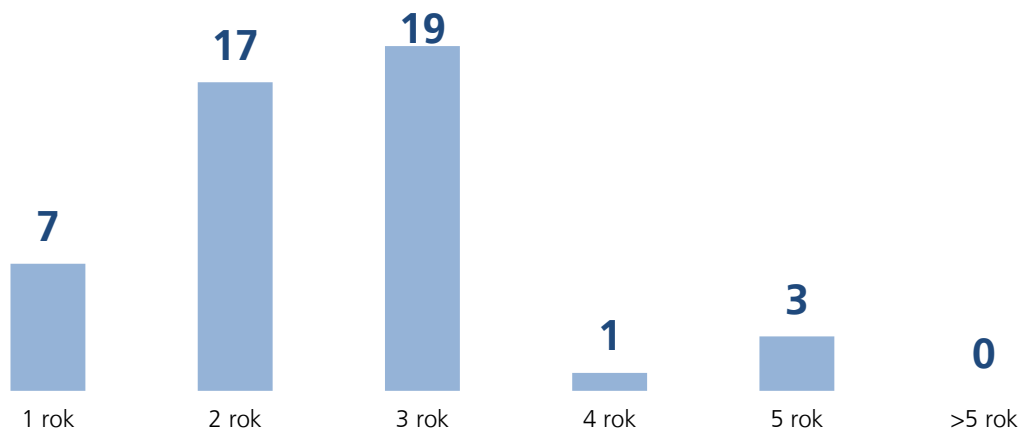
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 343 m², varav 2 863 m² utgör lägenhetsyta och 480 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Soprum

Kommentar

Delas med brf haren

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2017. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte belysning garage, LED	2017	Energieffektivisering
Byte belysning källarvåning	2016	Energieffektivisering
Byte låssystem	2016	
Arkiv föreningen	2016	
Byte expansionskärl	2016	
Byte garageport	2015	
Byte belysning trapphus	2015	
Byte utvändigt belysning, energispar	2014 - 2015	
Nybyggnad förråd	2014 - 2015	
Planerat underhåll	År	
Skalskydd - Låssystem med tagg	2018	
Termostat till elementen	2019	
Målning garage	2019	
Målning av takfot/plåten	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

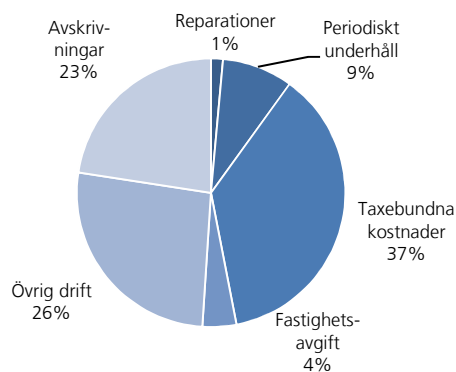
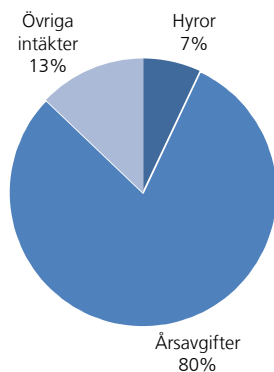
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Riksbyggen Ek.förening
Administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Riksbyggen Ek.förening

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 310 638	989 327
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 624 095	1 709 700
Finansiella intäkter	14	262
Minskning kortfristiga fordringar	21 088	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	65 037
	1 645 197	1 774 999
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 273 918	1 338 970
Finansiella kostnader	839	2 164
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 354
Minskning av långfristiga skulder	93 450	100 200
Minskning av kortfristiga skulder	72 145	0
	1 440 352	1 453 688
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 515 483	1 310 638
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	204 845	321 311

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	457	458	458	458
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	33	68	384
Elkostnad/m ² totalyta	50	49	53	51
Värmekostnad/m ² totalyta	65	66	62	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	25	28	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	1	3	11
Soliditet (%)	87	80	79	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-23	-17	41	-67
Nettoomsättning (tkr)	1 524	1 525	1 520	1 519

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 863 m² bostäder och 480 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	251 945	0	0	251 945
Upplåtelseavgifter	485 000	0	0	485 000
Fond för yttre underhåll	439 610	91 215	-229 375	577 770
S:a bundet eget kapital	1 176 555	91 215	-229 375	1 314 715
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	545 801	-91 215	212 540	424 477
Årets resultat	-22 562	-22 562	16 835	-16 835
S:a fritt eget kapital	523 239	-113 777	229 375	407 641
S:a eget kapital	1 699 794	-22 562	0	1 722 356

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-22 562
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	637 016
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-91 215</u>
summa balanserat resultat	523 239

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>140 000</u>
att i ny räkning överförs	663 239

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 523 826	1 524 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 269	184 864
Summa rörelseintäkter		1 624 095	1 709 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 134 631	-1 135 420
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 381	-73 904
Personalkostnader	Not 6	-67 907	-129 646
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-371 914	-385 664
Summa rörelsekostnader		-1 645 832	-1 724 634
RÖRELSERESULTAT		-21 737	-14 933
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839	-2 164
Summa finansiella poster		-825	-1 902
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 562	-16 835
ÅRETS RESULTAT		-22 562	-16 835

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 401 321	768 604
Maskiner och inventarier	Not 9 20 285	24 916
Summa materiella anläggningstillgångar	421 606	793 519
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	421 606	793 519
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 520 486	1 342 139
Summa kortfristiga fordringar	1 520 486	1 342 139
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	19 549	14 140
Summa kassa och bank	19 549	14 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 540 035	1 356 279
SUMMA TILLGÅNGAR	1 961 641	2 149 799

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		736 945	736 945
Fond för yttre underhåll	Not 11	439 610	577 770
Summa bundet eget kapital		1 176 555	1 314 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		545 801	424 477
Årets resultat		-22 562	-16 835
Summa fritt eget kapital		523 239	407 641
SUMMA EGET KAPITAL		1 699 794	1 722 356
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	-93 450	0
Summa långfristiga skulder		-93 450	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	93 450	93 450
Leverantörsskulder		51 654	54 744
Skatteskulder		31	0
Övriga skulder		35 233	64 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	174 930	214 771
Summa kortfristiga skulder		355 297	427 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 961 641	2 149 799

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	58 år	58 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 301 357	1 303 665
Hyror parkering	23 440	23 440
Hyror garage	85 430	85 430
Hyror förråd	5 055	5 235
Elintäkter	99 883	99 479
Avgift andrahandsuthyrning	2 225	0
Gästlägenhet	6 400	7 550
Öresutjämning	36	37
	1 523 826	1 524 836

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	15 884	0
Övriga intäkter	84 385	184 864
	100 269	184 864

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	133 128	114 746
	Fastighetskötsel beställning	12 922	3 215
	Snöröjning/sandning	9 900	26 885
	Städning entreprenad	0	26 554
	Gård	200	0
	Förbrukningsmateriel	1 758	2 325
		157 908	173 725
	Reparationer		
	Tvättstuga	13 750	0
	Sophantering/återvinning	635	0
	Lås	1 209	6 716
	VVS	5 763	12 362
	Ventilation	2 797	19 926
	Skador/klotter/skadegörelse	556	0
		24 710	39 004
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	64 375
	Lås	0	117 500
	Värmeanläggning	0	47 500
	Garage/parkering	140 000	0
		140 000	229 375
	Taxebundna kostnader		
	El	167 790	164 668
	Värme	216 988	221 634
	Vatten	147 237	84 935
	Sophämtning/renhållning	76 078	70 603
		608 093	541 840
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 396	29 640
	Kabel-TV	107 669	58 190
		138 065	87 830
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 855	63 646
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 134 631	1 135 420
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 837	1 838
	Juridiska åtgärder	0	3 125
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	1 875	1 875
	Föreningskostnader	477	3 924
	Styrelseomkostnader	4 824	2 852
	Fritids- och trivselkostnader	4 000	2 076
	Förvaltningsarvode	54 304	52 855
	Administration	2 789	1 296
	Konsultarvode	0	2 788
		71 381	73 904

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 150	98 325
	Sociala kostnader	15 757	31 321
		67 907	129 646
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	367 283	367 283
	Maskiner	1 250	15 000
	Inventarier	3 381	3 381
		371 914	385 664
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 176 606	7 176 606
	Utgående anskaffningsvärde	7 176 606	7 176 606
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 408 002	-6 040 719
	Årets avskrivningar enligt plan	-367 283	-367 283
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 775 285	-6 408 002
	Planenligt restvärde vid årets slut	401 321	768 604
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	291 832	291 832
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 405 000	21 405 000
	Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
		30 405 000	30 405 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 000 000	30 000 000
	Lokaler	405 000	405 000
		30 405 000	30 405 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	135 321	135 321	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	135 321	135 321	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-110 405	-92 025	
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 631	-18 381	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-115 036	-110 406	
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 285	24 915	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Kundfordringar	16 289	16 882	
	Skattekonto	8 264	26 581	
	Skattefordran	0	2 178	
	Klientmedel hos SBC	1 495 933	1 296 498	
		1 520 486	1 342 139	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	577 770	628 430	
	Reservering enligt stadgar	91 215	91 215	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande	-229 375	-141 875	
	Vid årets slut	439 610	577 770	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Handelsbanken	1,480 %	0	93 450
	Summa skulder till kreditinstitut		0	93 450
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-93 450	-93 450
			-93 450	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

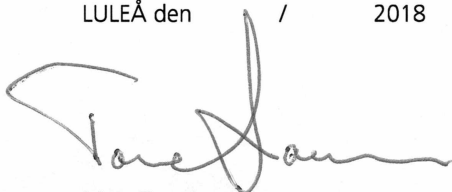
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 840 000	4 840 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	41 200	45 000
	Sociala avgifter	12 317	13 982
	Ränta	0	108
	Avgifter och hyror	121 413	126 041
	Upplupen försäkring	0	29 640
		174 930	214 771

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

LULEÅ den / 2018



Mats Tore Larsson
Ledamot



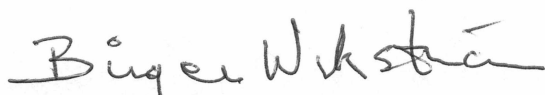
Jörgen Lindh
Ledamot



Kristina Elisabeth Nordin Johansson
Ledamot



Bertil Lennart Suup
Ledamot



Sven Birger Wikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2018



Bengt-Åke Arenvall
Extern revisor



David Pålsson
Intern revisor

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 2017

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 5 april 2018


Bengt-Åke Arenvall