



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Backen i Luleå

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Backen i Luleå

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2021.
- 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 2003-07-09 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.

Styrelsen

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

Karin Marica Sandström Lindh Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kristina Elisabeth Nordin Johansson, Karin Marica Sandström Lindh och Bertil Suup.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering bastu	2019	Ev. 2020
Termostat till elementen	2019	Ev. 2020
Bokningstavlor entré	2019	Ev. 2020
Målning garage	2020	
Målning av takfot/plåten	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

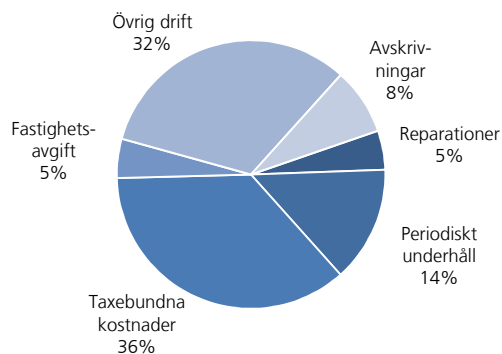
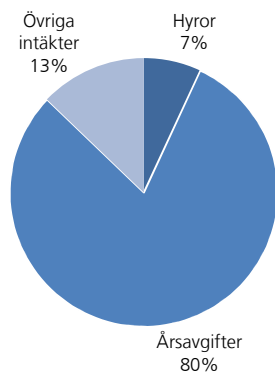
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Riksbyggen Ek. förening
Administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Riksbyggen Ek. förening

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 515 482	1 310 638
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 623 573	1 624 095
Finansiella intäkter	12	14
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 088
	1 623 585	1 645 197
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 303 295	1 273 918
Finansiella kostnader	0	839
Ökning av kortfristiga fordringar	447	0
Minskning av långfristiga skulder	0	93 450
Minskning av kortfristiga skulder	101 929	72 145
	1 405 671	1 440 353
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 733 397	1 515 482
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	217 914	204 844

*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 1 337 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: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	458	457	458	458
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	33	68
Elkostnad/m ² totalyta	50	50	49	53
Värmekostnad/m ² totalyta	66	65	66	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	44	25	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	1	3
Soliditet (%)	92	87	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	207	-23	-17	41
Nettoomsättning (tkr)	1 521	1 524	1 525	1 520

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	390 825	91 215	-140 000	439 610
S:a bundet eget kapital	1 127 770	91 215	-140 000	1 176 555
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	572 024	-91 215	117 438	545 801
Årets resultat	207 421	207 421	22 562	-22 562
S:a fritt eget kapital	779 445	116 206	140 000	523 239
S:a eget kapital	1 907 215	207 421	0	1 699 794

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	207 421
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	663 239
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-91 215</u>
summa balanserat resultat	<u>779 445</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>198 750</u>
att i ny räkning överförs	<u>978 195</u>

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 520 536	1 523 826
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 037	100 269
Summa rörelseintäkter		1 623 573	1 624 095
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 148 140	-1 134 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 159	-71 381
Personalkostnader	Not 6	-71 996	-67 907
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-112 869	-371 914
Summa rörelsekostnader		-1 416 164	-1 645 832
RÖRELSERESULTAT		207 409	-21 737
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-839
Summa finansiella poster		12	-825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		207 421	-22 562
ÅRETS RESULTAT		207 421	-22 562

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	291 832	401 321
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	16 904	20 285
Summa materiella anläggningstillgångar		308 736	421 606
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		308 736	421 606
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 783	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 725 407	1 520 486
Summa kortfristiga fordringar		1 736 190	1 520 486
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		22 207	19 549
Summa kassa och bank		22 207	19 549
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 758 397	1 540 035
SUMMA TILLGÅNGAR		2 067 133	1 961 641

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		736 945	736 945
Fond för yttre underhåll	Not 12	390 825	439 610
Summa bundet eget kapital		1 127 770	1 176 555
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		572 024	545 801
Årets resultat		207 421	-22 562
Summa fritt eget kapital		779 445	523 239
SUMMA EGET KAPITAL		1 907 215	1 699 794
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	-93 450
Summa långfristiga skulder		0	-93 450
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	93 450
Leverantörsskulder		54 502	51 654
Skatteskulder		1 065	31
Övriga skulder		39 010	35 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	65 341	174 930
Summa kortfristiga skulder		159 918	355 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 067 133	1 961 641

Noter

Belopp anges 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 årsboks slutet. 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	2018	2017
Byggnader	Fullt avskriven	58 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 303 444	1 301 357
Hyror parkering	22 600	23 440
Hyror garage	83 930	85 430
Hyror förråd	5 445	5 055
Elintäkter	100 706	99 883
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 225
Gästlägenhet	4 375	6 400
Öresutjämning	36	36
	1 520 536	1 523 826

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	99 435	15 884
Övriga intäkter	3 602	84 385
	103 037	100 269

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	122 034	133 128
	Fastighetsskötsel beställning	435	12 922
	Snöröjning/sandning	34 658	9 900
	Gård	0	200
	Serviceavtal	2 478	0
	Förbrukningsmateriel	447	1 758
		160 052	157 908
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 625	0
	Tvättstuga	3 923	13 750
	Sophantering/återvinning	0	635
	Entré/trapphus	3 625	0
	Lås	318	1 209
	VVS	26 560	5 763
	Ventilation	14 011	2 797
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 439	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	556
		67 501	24 710
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	198 750	0
	Garage/parkering	0	140 000
		198 750	140 000
	Taxebundna kostnader		
	El	167 290	167 790
	Värme	221 803	216 988
	Vatten	44 282	147 237
	Sophämtning/renhållning	79 411	76 078
		512 786	608 093
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 202	30 396
	Kabel-TV	108 082	107 669
	Bredband	2 878	0
		142 162	138 065
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 889	65 855
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 148 140	1 134 631
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	1 837
	Inkassering avgift/hyra	850	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	1 875	1 875
	Föreningskostnader	475	477
	Styrelseomkostnader	3 765	4 824
	Fritids- och trivselkostnader	5 060	4 000
	Förvaltningsarvode	56 656	54 304
	Administration	750	2 789
	Korttidsinventarier	8 047	0
	Konsultarvode	5 375	0
		83 159	71 381

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 425	52 150
	Sociala kostnader	17 571	15 757
		71 996	67 907
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	109 489	367 283
	Maskiner	0	1 250
	Inventarier	3 381	3 381
		112 869	371 914
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 176 606	7 176 606
	Utgående anskaffningsvärde	7 176 606	7 176 606
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 775 285	-6 408 002
	Årets avskrivningar enligt plan	-109 489	-367 283
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 884 774	-6 775 285
	Planenligt restvärde vid årets slut	291 832	401 321
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 000	75 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 000	75 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 000	-73 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 000	-75 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 321	60 321
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 321	60 321
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 036	-36 655
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 381	-3 381
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 417	-40 036
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 904	20 285
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	16 289
	Skattekonto	14 217	8 264
	Klientmedel hos SBC	1 711 190	1 495 933
		1 725 407	1 520 486
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	439 610	577 770
	Reservering enligt stadgar	91 215	91 215
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande	-140 000	-229 375
	Vid årets slut	390 825	439 610

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsda g
Summa skulder till kreditinstitut		0	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-93 450	
		0	-93 450	

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

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	0	4 840 000

Not 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

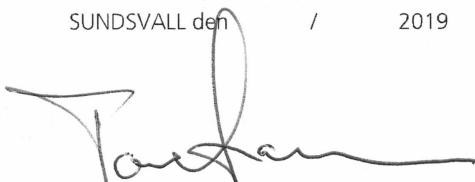
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	46 300	41 200
Sociala avgifter	14 547	12 317
Avgifter och hyror	4 494	121 413
	65 341	174 930

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den / 2019



Mats Tore Larsson
Ledamot



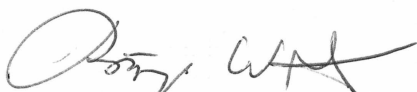
Jörgen Lindh
Ledamot



Kristina Elisabeth Nordin Johansson
Ledamot



Bertil Suup
Ledamot



Sven Birger Wikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 3 2019



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 2018

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 revisions sed 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 revisions sed, 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 6 mars 2019



Bengt-Åke Arenvall