

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Backa Bällskär
Org nr: 757202-7436



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Backa Bällskär får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 650% till 496%.

I resultatet ingår avskrivningar med 781 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -901 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 129:1 och 130:1 samt fastigheten på Backa 766:773 i Göteborgs kommun med därpå uppförda bostadshus med 88 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Sonettgatan 3-18, Poetgatan 4-16 och 18-31 samt Legendgatan 3-29 i Hisings Backa

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
28	32	28	88

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	129

Total tomtarea 45 164 m²
Total lokalarea 163 m²

Årets taxeringsvärde	96 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 254 000 kr

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 224 tkr och planerat underhåll för 3 374 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1 144 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 140 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering av bastu i kvartershuset	2013/2014
Inbrottsförstärkt MC garage	2013/2014
Byte av brunnar	2013/2014
Montering av 3 st nya källarförråd	2013/2014
Målning av lekställningar	2013/2014
Renovering av tak och fasader	2014/2016
Byte av tvättmaskin	2017/2018
Byte karm/källardörr	2017/2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	105 tkr
Entreprenadkostnad	153 tkr
Byte av stolpar och armaturer	599 tkr
Huskropp utvändigt (betongarbete)	2 517 tkr

Planerat underhåll

	År
Radonmätning	2019/2020
Underhållsspolning	2019/2020
Byte av radiatorpump	2019/2020
Tvätt av balkongfront	2019/2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Johansson	Ordförande	2019
Laila Klarin	Sekreterare	2019
Martin Björkroth	Vice ordförande	2020
Jan Eriksson	Ledamot	2020
Björn Björklund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2020
Suppleant	2019
Suppleant	2020
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag
Förtroendevald revisor
Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Uppdrag
Revisorsuppleant

Valberedning

Utsedd av/kommentar
Stämman
Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2007-07-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Avgiftshöjning med 20kr/mån på 42 st el-platser från 2019-07-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m²/år.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 147	6 149	6 150	6 149	6 148
Resultat efter finansiella poster	-1 682	1 416	2 081	-9 576	-554
Årets resultat	-1 682	1 416	2 081	-9 576	-554
Balansomslutning	32 176	34 084	33 135	31 346	38 304
Soliditet %	7	11	8	1	26
Likviditet %	496	650	492	337	336
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	725	725	725	725	725
Bränsletillägg, kr/m ²	102	102	102	102	102
Driftkostnader, kr/m ²	847	413	407	1 880	650
Ränta, kr/m ²	54	61	59	77	92
Underhållsfond, kr/m ²	0	240	111	0	774
Lån, kr/m ²	3 924	3 979	4 034	4 088	3 464

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 379 951	1 765 808	-666 748	1 415 601
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 415 601	-1 415 601
Reservering underhållsfond		1 007 000	-1 007 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 772 808	2 772 808	
Årets resultat				-1 681 890
Vid årets slut	1 379 951	0	2 514 661	-1 681 890

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	748 853
Årets resultat	-1 681 890
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 007 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 772 808
Summa	832 771

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **832 771**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 146 708	6 149 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 952	27 393
Summa rörelseintäkter		6 180 660	6 176 414
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 101 439	-2 977 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 651	-421 282
Personalkostnader	Not 6	-173 648	-166 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-780 596	-780 333
Summa rörelsekostnader		-7 510 335	-4 346 284
Rörelseresultat		-1 329 675	1 830 370
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	25 344	12 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 231	12 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-389 789	-440 188
Summa finansiella poster		-352 214	-414 530
Resultat efter finansiella poster		-1 681 890	1 415 601
Årets resultat		-1 681 890	1 415 601

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 882 925	25 651 534
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	11 988
Summa materiella anläggningstillgångar		24 882 925	25 663 522
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 000	1 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	132 500	132 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		133 500	133 500
Summa anläggningstillgångar		25 016 425	25 797 022
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	2	0
Övriga fordringar		162 595	236 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	84 740	71 062
Summa kortfristiga fordringar		247 337	307 576
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 912 473	7 979 372
Summa kassa och bank		6 912 473	7 979 372
Summa omsättningstillgångar		7 159 810	8 286 948
Summa tillgångar		32 176 235	34 083 970

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 379 951	1 379 951
Fond för yttre underhåll	0	1 765 808
Summa bundet eget kapital	1 379 951	3 145 759
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 514 661	-666 748
Årets resultat	-1 681 890	1 415 601
Summa fritt eget kapital	832 771	748 853
Summa eget kapital	2 212 722	3 894 612
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 521 242
Summa långfristiga skulder	28 521 242	28 922 642
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	401 400
Leverantörsskulder		125 731
Övriga skulder	Not 19	56 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	859 066
Summa kortfristiga skulder	1 442 271	1 266 716
Summa eget kapital och skulder	32 176 235	34 083 970



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	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2060
Standardförbättringar	Linjär	30	2039
Inventarier	Linjär	10	2019

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 222 820	5 222 820
Hyror, förråd	26 400	26 400
Hyror, p-platser	206 460	206 442
Hyses- och avgiftsbortfall, förråd	-9 600	-9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-34 049	-30 763
Bränsleavgifter, bostäder	732 768	732 768
Elavgifter	1 909	954
Summa nettoomsättning	6 146 708	6 149 021

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	14 117	15 101
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	-46
Övriga rörelseintäkter	8 642	11 798
Försäkringsersättningar	10 826	0
Summa övriga rörelseintäkter	33 952	27 393

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-3 373 891	-62 305
Reparationer	-223 708	-226 425
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 586	-124 196
Arrendeavgifter	-61 584	-60 386
Försäkringspremier Folksam	-86 841	-78 272
Kabel- och digital-TV ComHem	-64 806	-63 410
Återbäring från Riksbyggen	5 400	4 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 657	0
Serviceavtal AT-Installation	-4 436	-10 708
Obligatoriska besiktningar	-7 000	0
Bevakningskostnader	-2 310	-2 310
Snö- och halkbekämpning	-21 111	-15 417
Ersättningar till hyresgäster	-10 406	0
Förbrukningsinventarier	-51 724	-23 869
Frakter och transporter	-565	0
Vatten	-343 844	-282 734
Fastighetsel	-195 860	-198 260
Uppvärmning	-791 765	-831 173
Sophantering och återvinning	-159 142	-150 600
Förvaltningsarvode drift Bo Söderström	-548 602	-852 477
Summa driftkostnader	-6 101 439	-2 977 918

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-12 426	-7 750
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-333 726	-332 749
Styrelsearvode Riksbyggen	-11 905	-11 603
Arvode, yrkesrevisorer	-18 154	-18 183
Övriga förvaltningskostnader	-49 009	-2 899
Inkassokostnad medlemmar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 781	-24 633
Tryck årsredovisning	-7 500	-6 142
Telefon och porto Telia	-3 846	-4 668
Medlems- och föreningsavgifter	-5 280	-5 280
Konsultarvoden	0	-3 150
Bankkostnader	-2 750	-3 325
Övriga externa kostnader	-1 600	-900
Summa övriga externa kostnader	-454 651	-421 282

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-110 190	-104 070
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 668	-20 721
Övriga kostnadsersättningar	-448	-3 420
Övriga personalkostnader	-2 000	0
Sociala kostnader	-38 342	-38 540
Summa personalkostnader	-173 648	-166 751

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-448 347	-448 083
Avskrivningar tillkommande utgifter	-320 262	-320 262
Avskrivning Installationer	-11 988	-11 988
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-780 596	-780 333

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från Riksbyggen andelsutdelning långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	25 344	12 720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	25 344	12 720

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från SBAB	12 206	12 835
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	103
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 231	12 938

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-389 789	-440 071
Övriga räntekostnader	0	-117
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-389 789	-440 188



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	26 527 203	26 527 203
Mark	426 800	426 800
Standardförbättringar	10 069 569	10 069 569
Markanläggning	154 294	154 294
	37 177 866	37 177 866
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 177 866	37 177 866
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 707 702	-7 259 619
Mark	-154 294	-154 294
Standardförbättringar	-3 664 336	-3 344 074
	- 11 526 332	- 10 757 987
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-448 347	-448 083
Årets avskrivning standardförbättringar	-320 262	-320 262
	- 768 609	- 768 345
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 294 941	- 11 526 332
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 882 925	25 651 534
Varav		
Byggnader	18 371 154	18 819 501
Mark	426 800	426 800
Standardförbättringar	6 084 971	6 405 233
Taxeringsvärden		
Bostäder	95 000 000	73 600 000
Lokaler	1 041 000	654 000
Totalt taxeringsvärde	96 041 000	74 254 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 710 000</i>	<i>52 469 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 331 000</i>	<i>21 785 000</i>

m

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	157 990	157 990
Installationer	119 876	119 876
	277 866	277 866
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	277 866	277 866
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-157 990	-157 990
Installationer	-107 888	-95 900
	- 265 878	- 253 890
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 988	-11 988
	- 11 988	- 11 988
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 277 866	- 265 878
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	11 988
Varav		
Installationer	0	11 988

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Andra aktier och andelar	1 000	1 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	132 500	132 500
Summa andra långfristiga fordringar	132 500	132 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2	0

m

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	47 018	39 823
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 390	16 016
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 332	15 223
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 740	71 062

Not 17 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	9 000	9 000
Bankmedel SBAB	6 236 611	3 224 405
Transaktionskonto Swedbank	666 861	4 745 967
Summa kassa och bank	6 912 473	7 979 372

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	28 922 642	29 324 042
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-401 400	-401 400
Långfristig skuld vid årets slut	28 521 242	28 922 642

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,47%	2019-12-28	4 677 793,00	0,00	160 000,00	4 517 793,00
SEB	1,20%	2020-04-28	7 232 124,00	0,00	0,00	7 232 124,00
SEB	1,31%	2021-06-28	6 209 725,00	0,00	0,00	6 209 725,00
SEB	1,49%	2022-12-28	4 700 000,00	0,00	100 000,00	4 600 000,00
SEB	1,38%	2023-06-28	6 504 400,00	0,00	141 400,00	6 363 000,00
Summa			29 324 042,00	0,00	401 400,00	28 922 642,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 401 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	56 074	62 817
Summa övriga skulder	56 074	62 817

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	5 914	10 638
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 809	0
Upplupna elkostnader	12 767	12 055
Upplupna vattenavgifter	26 441	23 243
Upplupna värmekostnader	25 239	26 112
Upplupna kostnader för renhållning	41 407	38 340
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 944	95 784
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 038	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	466 007	467 199
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	859 066	691 870

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	30 564 000	30 564 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019-10-21
Ort och datum

Lisbeth Johansson
Lisbeth Johansson

Laila Klarin
Laila Klarin

Jan Eriksson
Jan Eriksson

Martin Björkroth
Martin Björkroth

Björn Björklund
Björn Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 10-29

Anders Nilsson
Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Annika Mårtensson
Annika Mårtensson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Backa Bällskär, org.nr 757202-7436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Backa Bällskär för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 30 juni 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.



Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Backa Bällskär för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorns 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den 29 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Annika Mårtensson
Förtroendevald revisor

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.

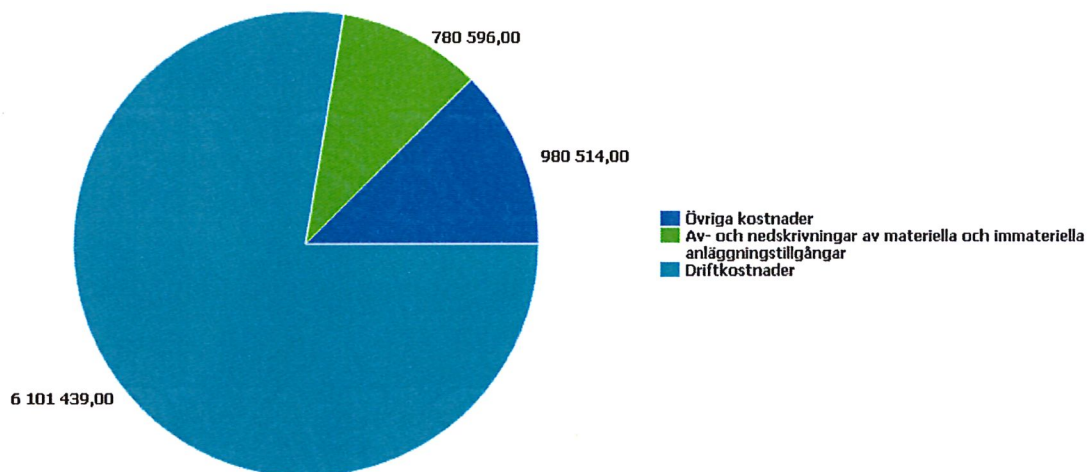
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 101 439	2 977 918
Övriga externa kostnader	454 651	421 282
Personalkostnader	173 648	166 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	780 596	780 333
Finansiella poster	352 214	414 530
Summa kostnader	7 862 549	4 760 813



Styrelsens ord

En än gång har föreningen inte behövt höja avgiften för våra bostadsrätter, 11:e året i följd. Dock har vi p-platser för el med 20:-/månad pga ökade kostnader from 2019-07-01.

Utomhusbelysning är klar. Det blev fint och ljust på våra parkeringsplatser och gårdar.

Betongarbetet är avslutat, en del småjusteringar återstår.

OVK är påbörjad, justeringar kommer att göras hösten 2019.

Förutom att sköta vår ekonomi har vi utöver ovanstående arbetat med/beslutat om.

- Inköp av tvättmaskin
- Inköp av nya stolar och ny kyl till kvarterslokalen
- Alla brandsläckare är utbytta
- Storstädning av allmänna utrymmen
- Energideklaration
- Vattenskada
- Läckage i värmesystemet
- Röjt i cykelrummen
- Målning av plåttak och ståldörrar

Det ställs fortfarande en hel del skräp i cykelrum och källargångar. Det är onödiga kostnader för föreningen. Om kostnader sticker i höjden kan vi bli tvungna att höja avgiften nästa år. Här behöver vi alla hjälpa till.

Vi kommer att ha en höstarbetsdag och hoppas att den kommer vara välbesökt.

Vi Vill passa på och tacka några extra för deras arbete i föreningen.

Uffe Stenbeck - Ansvarig för bastun
Lena Stenbeck - Ansvarig för kvarterslokalen
Camilla Björkroth - Ansvarig för tvättstugebrickorna
Gloria Davidsson - Ansvarig för tvättstugebrickorna
Ante Pettersson - Flaggansvarig
Lena Carlsson - Fastighetsskötare Bo & Son
Björn Björklund - Förvaltare Riksbyggen

Vi önskar alla medlemmar ett riktigt bra år.

Lisbeth Johansson
Ordförande Backa Bällskär

BRF Backa Bällskär

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Backa Bällskär 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



[illegible]

