

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bergbacka fritid med säte i Norrsundet (org.nr 769624-3901) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Norrsundet 15:129, byggd år 1970 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
12(11)	lägenheter (bostadsrätt)	626

(lägenhet nr.7 och 8 är sammanslagen till en lägenhet)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2 juni. På stämman deltog 6 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ronnie Norin	ordförande
Asghar Zynedin	ledamot
Marina Modd	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ronnie Norin och Asghar Zynedin samt suppleant Marina Modd.

Styrelsen har under året hållit 1 sammanträde.

Firmatecknare har varit Ronnie Norin och Asghar Zynedin.

Revisor har varit Roland Andersson

Förvaltar avtal har tecknats med HSB Södra Norrland och börjar gälla 1 januari 2019.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har i början av 2019 upprättat en 30-årig underhållsplan som årligen kommer att uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes den 25 januari 2019 i samband med upprättande av underhållsplanen.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Nytt ytskikt på tak, utfört av Hagmans Tak Norr AB

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Stamrenovering i form av relining och byte av vatten och avloppsrör i kulverten.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 2 %.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 12 % för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 510 kr/m² 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 12 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits via försäljning. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

Flerårsöversikt

	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	286	288
Rörelseresultat i tkr	-86	-1
Resultat efter finansiella poster i tkr	-86	-1
Balansomslutning i tkr	1 620	1 517
Soliditet %	86,1	97,4
Årsavgift/kvm* i kr	456	447
Driftskostnad/kvm i kr	641	358
Räntekostnad/kvm i kr	0	0
Bankskuld/kvm i kr	0	0

*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 492 000	0	17 805	-32 018	-527
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-527	-527
Innevarande års avs/dis			3 819		
Årets resultat					-85 541
Belopp Vid årets slut	1 492 000	0	21 624	-32 546	-85 541

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	17 805
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	<u>3 819</u>
Fondbehållning vid årets slut:	21 624

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-32 546
Årets resultat	<u>-85 541</u>
Summa	-118 087

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-118 087
--------------------------------	-----------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**Brf Bergbacka Fritid**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	285 862	288 257
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 288	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>374 150</u>	<u>288 257</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-401 231	-224 191
Planerat underhåll	Not 5	-3 819	-3 819
Övriga externa kostnader	Not 6	-15 001	-21 123
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-39 721	-39 721
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-459 772</u>	<u>-288 853</u>
Rörelseresultat		-85 622	-596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	81	70
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	0	-1
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>81</u>	<u>69</u>
Resultat efter finansiella poster		-85 541	-527
Årets resultat		-85 541	-527

**Brf Bergbacka Fritid**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	1 263 555	1 303 276
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 263 555</u>	<u>1 303 276</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>1 263 555</u>	<u>1 303 276</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 271	1 354
Övriga fordringar	Not 11	246 037	192 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	108 030	19 638
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>356 338</u>	<u>213 644</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>356 338</u>	<u>213 644</u>
Summa tillgångar		<u>1 619 893</u>	<u>1 516 920</u>

**Brf Bergbacka Fritid****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 492 000

1 492 000

Fond för yttre underhåll

21 624

17 805

Summa bundet eget kapital

1 513 624

1 509 805

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-32 546

-32 018

Årets resultat

-85 541

-527

Summa fritt eget kapital

-118 087

-32 546

Summa eget kapital

1 395 537

1 477 259

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

850

4 768

Aktuella skatteskulder

148

324

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

223 358

34 569

Summa kortfristiga skulder

224 356

39 661

Summa eget kapital och skulder**1 619 893****1 516 920**

**Brf Bergbacka Fritid**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-85 541	-527
Avskrivningar	39 721	39 721
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-45 820	39 194
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 306	1 731
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	184 695	5 649
Kassaflöde från löpande verksamhet	49 569	46 573
Investeringsverksamhet		
Avsättning yttre finden tillhör ej kassaflödet	3 819	3 819
Kassaflöde från investeringsverksamhet	3 819	3 819
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	53 388	50 392
Likvida medel vid årets början	192 483	142 091
Likvida medel vid årets slut	245 871	192 483

*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fordringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvidamedel



Brf Bergbacka Fritid

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning maskiner sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.



Brf Bergbacka Fritid

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



Brf Bergbacka Fritid

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	285 264	279 648
Överlåtelseavgifter	0	6 720
Pantavgifter	448	1 339
Övrigt	150	550
Brutto	285 862	288 257
Summa nettoomsättning	285 862	288 257
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning försäkring vattenskada	88 288	0
	88 288	0
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	6 978	0
Reparationer	186 024	20 131
El	10 428	10 379
Uppvärmning	135 663	126 191
Övriga avgifter	18 131	18 945
Förvaltningsarvoden	36 216	35 856
Fastighets-skatt/avgift	3 819	3 822
Övriga driftskostnader	3 972	8 867
	401 231	224 191
Not 5 Planerat underhåll		
Avsättning yttre reparationsfonden	3 819	3 819
	3 819	3 819
Not 6 Övriga externa kostnader		
Resekostnader	5 700	5 500
Tele och post	2 286	127
Revisions- och förvaltningskostnader	5 761	15 496
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	1 255	0
	15 001	21 123
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	39 721	39 721
	39 721	39 721
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	81	70
	81	70
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1
	0	1

**Brf Bergbacka Fritid**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 492 000	1 492 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 492 000</u>	<u>1 492 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-188 724	-149 003
Årets avskrivningar	-39 721	-39 721
Utgående avskrivningar	<u>-228 445</u>	<u>-188 724</u>
Bokfört värde	1 263 555	1 303 276
varav byggnader	1 263 555	1 303 276
varav markanläggningar	0	0
varav mark	<u>0</u>	<u>0</u>
	1 263 555	1 303 276
Taxeringsvärde för fastigheten Norrsundet 15:129 i Norrsundet. Värdeår är 1970.		
Byggnad - bostäder	1 024 000	1 024 000
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	1 024 000	1 024 000
Mark - bostäder	208 000	208 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	208 000	208 000
Taxvärde totalt	1 232 000	1 232 000
Not 11 Övriga fordringar		
Skattekonto	166	169
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	<u>245 871</u>	<u>192 483</u>
	246 037	192 652
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader		
<i>Försäkring</i>	16 618	16 620
<i>HSB</i>	3 124	3 018
Upplupna intäkter	88 288	0
Upplupna ränteintäkter	<u>0</u>	<u>0</u>
	108 030	19 638



Brf Bergbacka Fritid


Noter				2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 492 000	0	17 805	-32 018	-527
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-527	527
Innevarande års avs/displ.			3 819	0	
Årets resultat					-85 541
Belopp vid årets slut	1 492 000	0	21 624	-32 546	-85 541
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Övriga upplupna kostnader					
<i>Fjärrvärme</i>				17 479	15 201
<i>El</i>				2 741	2 592
<i>HB Bygg rep vattenskada</i>				181 488	0
Förutbetalda hyror och avgifter				21 650	16 776
Övriga förutbetalda intäkter				0	0
				223 358	34 569

Norrssundet den 10-5-19


Asghar Zynedin


Ronnie Norin

Min revisionsberättelse har lämnats den 11-5-19



Roland Andersson
Av stämman vald revisor