

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

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.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Backa Bällskär får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, 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.

I resultatet ingår avskrivningar med 769 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 652 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 fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	28
3 rum och kök	32
4 rum och kök	28
Totalt	88

Dessutom tillkommer

	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	129

Total tomtarea 45 164 m²

Total lokalarea 163 m²

Årets taxeringsvärde 96 041 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 96 041 000 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 537 tkr och planerat underhåll för 347 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2019 och visar på ett underhållsbehov på 882 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
Takrenovering	2014/2014
Renovering av tak och fasader	2015/2016
Byte av tvättmaskin	2017/2018
Byte karm/källardörr	2017/2018
Underhållsspolning	2019/2020
Radonmätning	2019/2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	198 139
Installationer	48 043
Entreprenadkostnad	101 189

Planerat underhåll/budgeterat underhåll	År
Byte av radiatorpump	2020/2021
Kulvert läckage	2020/2021
Byte av lägenhetsdörrar	2020/2021
Lekplatsbesiktning	2020/2021

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Johansson	Ordförande	2020
Martin Björkroth	Vice ordförande	2020
Laila Klarin	Sekreterare	2021
Jan Eriksson	Ledamot	2020
Björn Björklund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Wenneling	Suppleant	2020
Anders Johansson	Suppleant	2021
Örjan Hellertz	Suppleant	2021
Parasto Narimani	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Annika Mårtensson	Förtroendevald revisor
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Zsuzsanna Siki

Valberedning

Camilla Björkroth
Martina Verner

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 157	6 147	6 149	6 150	6 149
Resultat efter finansiella poster	884	-1 682	1 416	2 081	-9 576
Årets resultat	884	-1 682	1 416	2 081	-9 576
Balansomslutning	31 790	32 176	34 084	33 135	31 346
Soliditet %	10	7	11	8	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	725	725	725	725	725
Bränsletillägg, kr/m ²	102	102	102	102	102
Driftkostnader, kr/m ²	500	847	413	407	1 880
Ränta, kr/m ²	51	54	61	59	77
Underhållsfond, kr/m ²	92	0	240	111	0
Lån, kr/m ²	3 820	3 924	3 979	4 034	4 088

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 379 951	0	2 514 661	-1 681 890
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 681 890	1 681 890
Reservering underhållsfond		1 007 000	-1 007 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-347 371	347 371	
Årets resultat				883 734
Vid årets slut	1 379 951	659 629	173 142	883 734

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	832 771
Årets resultat	883 734
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 007 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	347 371
Summa	1 056 876

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 056 876

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 157 305	6 146 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 593	33 952
Summa rörelseintäkter		6 206 898	6 180 660
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 605 406	-6 101 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-416 861	-454 651
Personalkostnader	Not 6	-180 586	-173 648
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-768 609	-780 596
Summa rörelsekostnader		-4 971 461	-7 510 335
Rörelseresultat		1 235 437	-1 329 675
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	25 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 478	12 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-373 180	-389 789
Summa finansiella poster		-351 703	-352 214
Resultat efter finansiella poster		883 734	-1 681 890
Årets resultat		883 734	-1 681 890

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 114 316	24 882 925
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 114 316	24 882 925
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		24 247 816	25 016 425
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	158	2
Övriga fordringar		189 066	162 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	210 311	84 740
Summa kortfristiga fordringar		399 535	247 337
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 142 622	6 912 473
Summa kassa och bank		7 142 622	6 912 473
Summa omsättningstillgångar		7 542 157	7 159 810
Summa tillgångar		31 789 973	32 176 235

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 379 951	1 379 951
Fond för yttre underhåll		659 629	0
Summa bundet eget kapital		2 039 580	1 379 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		173 142	2 514 661
Årets resultat		883 734	-1 681 890
Summa fritt eget kapital		1 056 876	832 771
Summa eget kapital		3 096 456	2 212 722
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 910 117	28 521 242
Summa långfristiga skulder		20 910 117	28 521 242
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 611 125	401 400
Leverantörsskulder	Not 19	387 978	125 731
Övriga skulder	Not 20	36 687	56 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	747 610	859 066
Summa kortfristiga skulder		7 783 400	1 442 271
Summa eget kapital och skulder		31 789 973	32 176 235

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 222 820	5 222 820
Hyror, förråd	26 400	26 400
Hyror, p-platser	215 280	206 442
Hyses- och avgiftsbortfall, förråd	-9 600	-9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 272	-34 049
Bränsleavgifter, bostäder	732 768	732 768
Elavgifter	1 909	1 909
Summa nettoomsättning	6 157 305	6 146 708

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	32 771	14 477
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	7
Övriga rörelseintäkter	16 822	8 642
Försäkringsersättningar	0	10 826
Summa övriga rörelseintäkter	49 593	33 952

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-347 371	-3 373 891
Reparationer	-537 297	-223 708
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 162	-131 586
Arrendeavgifter	-62 776	-61 584
Försäkringspremier	-94 826	-86 841
Kabel- och digital-TV	-66 028	-64 806
Återbäring från Riksbyggen	0	5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-27 657
Serviceavtal	-11 046	-4 436
Obligatoriska besiktningar (OVK)	-195 771	-7 000
Bevakningskostnader	0	-2 310
Snö- och halkbekämpning	0	-21 111
Ersättningar till hyresgäster	0	-10 406
Förbrukningsinventarier	-1 148	-51 724
Frakter och transporter	0	-565
Vatten	-326 334	-343 844
Fastighetsel	-184 132	-195 860
Uppvärmning	-767 396	-791 765
Sophantering och återvinning	-146 034	-159 142
Förvaltningsarvode drift	-729 085	-548 602
Summa driftkostnader	-3 605 406	-6 101 439

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Fritidsmedel	-5 509	-12 426
Förvaltningsarvode administration	-334 138	-333 726
IT-kostnader	-1 279	0
Styrelsearvode	-12 283	-11 905
Arvode, yrkesrevisorer	-18 624	-18 154
Övriga förvaltningskostnader	-5 454	-49 009
Kreditupplysningar	-1 575	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 224	-7 781
Kontorsmateriel	-4 509	-7 500
Telefon och porto	-8 512	-3 846
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 280
Bankkostnader	-2 750	-2 750
Övriga externa kostnader	-4	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-416 861	-454 651

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-102 532	-110 190
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 082	-22 668
Övriga kostnadsersättningar	0	-448
Övriga personalkostnader	0	-2 000
Sociala kostnader	-39 972	-38 342
Summa personalkostnader	-180 586	-173 648

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-448 347	-448 347
Avskrivningar tillkommande utgifter	-320 262	-320 262
Avskrivning Installationer	0	-11 988
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-768 609	-780 596

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	25 344
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	25 344

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	21 449	12 206
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	25
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 478	12 231

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-373 180	-389 789
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-373 180	-389 789

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
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	-8 156 049	-7 527 203
Standardförbättringar	-3 984 598	-3 664 336
Markanläggningar	-154 294	-154 294
	-12 294 941	-11 345 833
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	-13 063 550	-12 114 178

Restvärde enligt plan vid årets slut**24 114 316 24 882 925****Varav**

Byggnader	17 922 807	18 371 154
Mark	426 800	426 800
Standardförbättringar	5 764 709	6 084 971

Taxeringsvärden

Bostäder	95 000 000	95 000 000
Lokaler	1 041 000	1 041 000
Totalt taxeringsvärde	96 041 000	96 041 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 710 000</i>	<i>58 710 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 331 000</i>	<i>37 331 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
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	-119 876	-107 888
	-277 866	-265 878
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-11 988
	0	-11 988
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andel i Riksbyggen	1 000	1 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar genom Intresseföreningen	132 500	132 500
Summa andra långfristiga fordringar	132 500	132 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	158	2
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	158	2

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	47 808	47 018
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 500	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 625	16 390
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 378	21 332
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 311	84 740

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	9 000	9 000
Bankmedel	6 258 020	6 236 611
Transaktionskonto	875 602	666 861
Summa kassa och bank	7 142 622	6 912 473

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	27 521 242	28 922 642
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 611 125	-401 400
Långfristig skuld vid årets slut	20 910 117	28 521 242

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,31%	2021-06-28	6 209 725,00	0,00	0,00	6 209 725,00
SEB	1,49%	2022-12-28	4 600 000,00	0,00	100 000,00	4 500 000,00
SEB	1,38%	2023-06-28	6 363 000,00	0,00	141 400,00	6 221 600,00
SEB	1,09%	2024-12-28	4 517 793,00	0,00	1 160 000,00	3 357 793,00
SEB	1,09%	2025-04-28	7 232 124,00	0,00	0,00	7 232 124,00
Summa			28 922 642,00	0,00	1 401 400,00	27 521 242,00

*Senast kända räntesatser

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 6 209 725 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	387 978	125 731
Summa leverantörsskulder	387 978	125 731

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	36 687	56 074
Summa övriga skulder	36 687	56 074

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	4 737	5 914
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	29 809
Upplupna elkostnader	12 773	12 767
Upplupna vattenavgifter	27 058	26 441
Upplupna värmekostnader	23 211	25 239
Upplupna kostnader för renhållning	39 236	41 407
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 425	164 944
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	68 038
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	476 670	466 007
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	747 610	859 066

Not 22 Ställda säkerheter

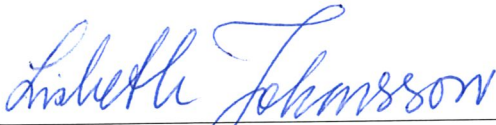
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	30 564 000	30 564 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

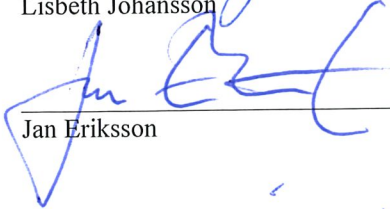
Hisings-Backa 2020-10-14.
Ort och datum



Lisbeth Johansson



Laila Klarin



Jan Eriksson

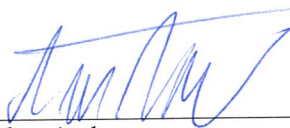


Martin Björkroth



Björn Björklund

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB 20-11-04



Adam Andersson
Auktoriserad revisor



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 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 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 2019-07-01 – 2020-06-30 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 revisionsmed 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.

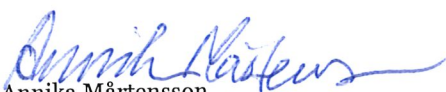
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Kungsbacka den 20-11-09


Adam Andersson
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 bostadsrättsföreningens 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 planerliga 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.

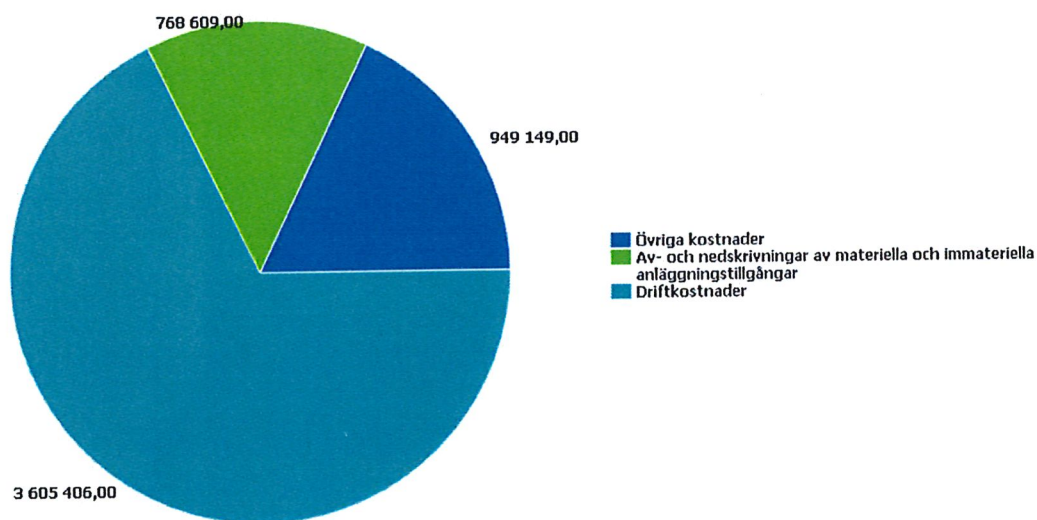
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 605 406	6 101 439
Övriga externa kostnader	416 861	454 651
Personalkostnader	180 586	173 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	768 609	780 596
Finansiella poster	351 703	352 214
Summa kostnader	5 323 164	7 862 549



Styrelsens ord

Föreningen har en bra ekonomi, vi har för 12:e året i följd inte behövt höja avgiften. En del av våra takpannor är nu utbytta p.g.a att de hade dålig kvalitet. Stort tack till Janne Eriksson för ditt ihärdiga arbete.

OVK är i stort sett klar, några småjusteringar återstår.

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

- Radonmätning
- Underhållsspolning
- Vattenskador
- Storstädning av allmänna utrymmen
- Trafikskyltar

Det blev ingen vårarbetsdag i år p.g.a rådande omständigheter men vi har hopp om arbetsdag nästa år.

Vi är fortfarande dåliga på sophantering, här måste vi alla "snäppa" upp oss. Sortera rätt, släng på rätt ställen och hjälp de medlemmar som ni ser inte kan.

Vi vill tacka några extra för deras arbete i föreningen.

Kari Elo - Fastighetsskötare Bo & Son

Henrik Koop Söderström - Bo & Son

Uffe Stenbeck - Ansvarig för bastun

Camilla Björkroth - Ansvarig för tvättstugebrickorna

Ante Pettersson - Flaggansvarig

Björn Björklund - Förvaltare Riksbyggen

Vi vill även önska alla medlemmar ett riktigt bra år.

Detta är sista året som jag skriver till er som ordförande. Det har varit många år som varit roliga, lärorika och arbetsamma. Jag vill passa på att tacka alla mina styrelsemedlemmar för deras fina arbete i styrelsen och föreningen. Önskar även den nya styrelsen ett stort

Lycka till!

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, fastighetservice 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860