

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Backen  
Org nr: 797000-0589





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Backen får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-09-01 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-20.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 690% till 816%.

I resultatet ingår avskrivningar med 9 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 279 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 14 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 47 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Timmermansgatan 32,34 och 36 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Ansvarförsäkring för styrelsen ingår även.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	17
3 rum och kök	19
4 rum och kök	1
5 rum och kök	3

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal garage	31
Antal p-platser	17

Bostäder 2 863 m<sup>2</sup>

Garagelokaler 480 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 49 540 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 540 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**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 72 tkr och planerat underhåll för 82 tkr.

**Underhållsplan:**

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Huskropp utvändigt	82

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tore Larsson	Ordförande	2024
Dennis Johansson	Sekreterare	2025
Birger Wikström	Vice ordförande	2025
Leif Pettersson	Ledamot	2025
David Pålsson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birger Norén	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Birk Arenvall	Revisor
Elisabeth Nordin Johansson	Förtroendevald revisor

## Valberedning

Paula Wikström, sammankallande  
Tuulikki Norén

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer.  
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 455 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 545	1 522	1 512	1 506	1 523
Resultat efter finansiella poster*	270	-223	316	169	394
Soliditet %*	89	87	87	88	88
Likviditet %	816	690	683	760	695
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	85	84	80	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	489	489	485	484	491
Energikostnad kr/kvm*	151	146	147	145	160
Sparande kr/kvm*	108	125	97	133	153
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	-	-	-	-	-

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Förändringar i eget kapital**

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	251 945	485 000	447 669	1 602 395	-222 884
Disposition enl. årsstämmobeslut				-222 884	222 884
Reservering underhållsfond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-81 992	81 992	
Årets resultat					270 367
<b>Vid årets slut</b>	<b>251 945</b>	<b>485 000</b>	<b>615 677</b>	<b>1 211 503</b>	<b>270 367</b>

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 379 512
Årets resultat	270 367
Årets fondreservering enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 992
<b>Summa</b>	<b>1 481 871</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**1 481 871**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 545 010	1 522 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 558	119 458
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 680 568</b>	<b>1 641 754</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 082 967	-1 782 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 572	-23 764
Personalkostnader	Not 6	-66 272	-66 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-8 958	-8 958
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 418 769</b>	<b>-1 881 921</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>261 798</b>	<b>-240 167</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 667	17 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-99	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>8 568</b>	<b>17 284</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>270 367</b>	<b>-222 884</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>270 367</b>	<b>-222 884</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	291 832	291 832
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	30 677	39 635
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>322 509</b>	<b>331 467</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>322 509</b>	<b>331 467</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6	0
Övriga fordringar		24 018	23 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 319	113 832
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>152 343</b>	<b>137 412</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	2 710 241	2 473 375
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 710 241</b>	<b>2 473 375</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 862 583</b>	<b>2 610 786</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 185 092</b>	<b>2 942 254</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	736 945	736 945
Fond för yttre underhåll	615 677	447 669
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 352 622</b>	<b>1 184 614</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 211 504	1 602 395
Årets resultat	270 367	-222 884
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 481 871</b>	<b>1 379 512</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 834 493</b>	<b>2 564 126</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	45 410	39 656
Skatteskulder	7 774	8 130
Övriga skulder	33 103	32 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 312	297 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>350 599</b>	<b>378 128</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 185 092</b>	<b>2 942 254</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	270 367	-222 884
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	8 958	8 958
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>279 325</b>	<b>-213 925</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 931	15 652
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-27 529	-41 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>236 866</b>	<b>-239 471</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>236 866</b>	<b>-239 471</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 473 375</b>	<b>2 712 846</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 710 241</b>	<b>2 473 375</b>

# 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
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Maskiner	Linjär	Fullt avskriven
Inventarier	Linjär	10 år
Installationer	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 303 788	1 303 784
Hyror, lokaler	6 420	6 420
Hyror, garage	111 550	93 000
Hyror, p-platser	40 740	28 560
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-900	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 700	-3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-1 540
Elavgifter	97 512	95 072
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 545 010</b>	<b>1 522 296</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	18 272	12 741
Fakturerade kostnader	85 183	77 271
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Övriga rörelseintäkter	32 107	29 449
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>135 558</b>	<b>119 458</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-81 992	-630 629
Reparationer	-71 901	-64 093
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 083	-76 793
Försäkringspremier	-38 021	-36 558
Kabel- och digital-TV	-135 077	-117 678
Serviceavtal	-14 370	-10 750
Obligatoriska besiktningar	0	-14 100
Övriga utgifter, köpta tjänster	-806	-2 027
Snö- och halkbekämpning	-26 273	-22 603
Förbrukningsinventarier	-46 298	-8 704
Vatten	-91 107	-104 764
Fastighetsel	-152 559	-149 155
Uppvärmning	-260 364	-234 784
Sophantering och återvinning	-82 051	-80 173
Förvaltningsarvode drift	-2 065	-229 504
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 082 967</b>	<b>-1 782 314</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-227 635	0
IT-kostnader	0	-119
Arvode, yrkesrevisorer	-3 875	-1 875
Övriga förvaltningskostnader	-15 093	-8 363
Kreditupplysningar	-2 867	-2 532
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 350	-7 728
Telefon och porto	0	-220
Bankkostnader	-2 952	-2 100
Övriga externa kostnader	-800	-827
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-260 572</b>	<b>-23 764</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-48 300	-42 900
Sammanträdesarvoden	-2 600	-2 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-600	-3 444
Sociala kostnader	-10 772	-14 841
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-66 272</b>	<b>-66 885</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 381	-3 381
Avskrivning Installationer	-5 578	-5 578
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-8 958</b>	<b>-8 958</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	8 119	17 214
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	112	44
Övriga ränteintäkter	436	25
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 667</b>	<b>17 284</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga räntekostnader	-99	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-99</b>	<b>0</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 884 774	6 884 774
Mark	291 832	291 832
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>7 176 606</b>	<b>7 176 606</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-6 884 774	-6 884 774
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 884 774</b>	<b>-6 884 774</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>291 832</b>	<b>291 832</b>

**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	291 832	291 832

**Taxeringsvärden**

Bostäder	49 000 000	49 000 000
Lokaler	540 000	540 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>31 540 000</i>	<i>31 540 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 000 000</i>	<i>18 000 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	75 000	75 000
Inventarier och verktyg	60 321	60 321
Installationer	55 776	55 776
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>191 097</b>	<b>191 097</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-75 000	-75 000
Inventarier och verktyg	-56 940	-53 559
Installationer	-19 522	-13 944
	<b>-151 462</b>	<b>-142 503</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-3 381	-3 381
Installationer	-5 578	-5 578
	<b>-8 959</b>	<b>-8 959</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-60 321	-56 940
Maskiner	-75 000	-75 000
Installationer	-20 099	-19 522
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-155 420</b>	<b>-151 462</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>30 677</b>	<b>39 635</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	3 381
Installationer	30 677	36 254

**Not 12 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Handkassa	1 975	975
Bankmedel	1 542 759	27 201
Transaktionskonto	1 165 507	2 445 198
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 710 241</b>	<b>2 473 375</b>

<b>Not 13 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	0	0

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**


---

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

**Styrelsens underskrifter**

Jule. 2024-05-21

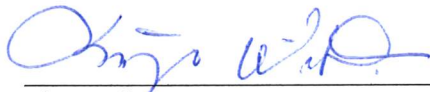
Ort och datum




Tore Larsson



Dennis Johansson



Birger Wikström

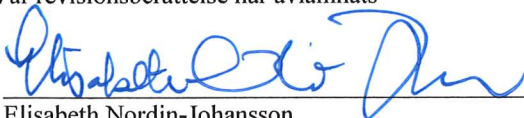


David Pålsson



Leif Pettersson

Vår revisionsberättelse har avlämnats



Elisabeth Nordin-Johansson  
Förtroendevald revisor



Birk Arenvall  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman I Bostadsrättsföreningen Backen i Luleå

Org.nr 797000-0589

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Backen I Luleå för år 2023

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker:

att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet

Luleå den 23/5 2024

Birk Arenvall



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 20,6 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.



---

# BRF Backen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Backen 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](http://www.riksbyggen.se)

