

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Byabacken

Org nr: 769615-7424



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 stadgiven ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Byabacken får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 026 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 141 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Kyrkby 94:3 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadstillägg ingår i föreningens försäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	20	21	7	54

Dessutom tillkommer:

Garage

44

varav 40 bilplatser och 4 mc-platser.

Total tomtarea	2 557 m ²
Total bostadsarea	4 124 m ²

Årets taxeringsvärde	99 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 400 000 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 86 tkr och planerat underhåll för 68 tkr. Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas att efter tidigare års påpekanden och korrespondens till ursprunglig byggherre och byggtreprenör, samt efter opartisk besiktning påkallad av föreningen, har farliga samt dåligt fastsatta betongplattor (taktegel) på båda hustaken åtgärdats av byggtreprenören under sommarhalvåret.

Husens produktgarantier börjar delvis och succesivt upphöra, vilket har inneburit att det löpande underhållet har utökats. Under året har bl a batteri till del av trapphusens nödbelysning fått bytas ut samt underhållsreparation av rörinstallation för varmvattenförsörjning i "pannrum" varit nödvändig.

För att förekomma och minimera eventuella inbrottsförsök har föreningen investerat i övervakningssystem samt uppgraderat befintligt inpasseringssystem till föreningens entréer. Installation av dörrkombinationslås har även skett på ett av föreningens vitala teknikrum.

En uppgradering av föreningens bredbandsanslutning tillkom under sommaren 2019 till en nivå med utökad bandhastighet om 250 Mb, där samtliga lägenheters routrar och TV-boxar blev utbytta.

En inventering har gjorts av föreningens samtliga belysningsarmaturer och där möjlig förändring till ett utökat energi- och kostnadsbesparing aktivitet kommer att fokuseras och aktualiseras i närtid.

Vidare så har föreningen investerat i förbättring av trafikmiljön i form av uppförande av informationsskyltar om gällande återvändsgata och lekande barn, samt anläggande av farthinderobjekt för varsamhet i framförandet av el-cykel eller övrigt fordon vid inpassering till gårdsplanen.

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.

Kommande arbeten:

Inom de fem närmaste åren avser vi att föra följande större periodiska arbeten enligt underhållsplan (endast bedömda kostnader, ej utfästa löften).

Då föreningens hus är relativt nybyggda (inflyttning 2013), finns det inga omfattande eller stora underhållsaktiviteter planerade fram till 2025 i enlighet med den underhållsplan som utarbetats från dess tillkomst.

Inom de kommande fem åren är för dagen en estimerad kostnadsbild för underhåll om ca 385 000 SEK inplanerad, med nedan gällande aktiviteter samt områden:

- Dammbindning av betonggolv på gemensamma utrymmen såsom källarförråd, cykelrum och garage.
- Uppmålning av linjer parkeringsplatser garage.
- Omläggning av områdets planteringar och gräsytor.
- Förnyelse av bänkar uteplats.
- Målningsarbete av pergola och cykelförrådsdörrar.
- Slipning samt oljebehandling av träpartier entré, och entrédörrar.
- Delvis utbyte av fasadskivor/fasadplåtar.
- Delvis utbyte av takpannor.
- Utbyte av batterier/ackumulatorer för nödbelysning trapphus.
- Justering av hissdörrar.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Svensson	Ordförande	Stämman	2021
Iris Hörnfeldt	Vice ordförande	Stämman	2020
Venkata Koneru	Sekreterare	Stämman	2020
Stefan Holmgren	Ledamot	Stämman	2021
Elisabeth Tjernström	Ledamot	Stämman	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes Francèn	Suppleant	Stämman	2020
Inga-Lill Bonnedahl	Suppleant	Stämman	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Tord Fors Daniel Åkesson	Sammankallande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har boytan om 2557 kvm uppdragats vara felaktigt registrerad och bokförd, när den faktiska varit 4124 kvm. När felaktigheten uppstått i den av föreningen första årsredovisningen 2013, innebär det att tidigare bokförda avsättningar till planerat underhåll under åren 2013 till 2018, uppvisat avsevärt lägre avsättningar än avsedda framtida behov.

Ovan uppdragad situation har delvis medfört att tidigare års intäktsida, icke balanserats på ett kostnadsoptimalt sätt med hänsyn tagen till en för låg bokförd avsättning till underhållsplan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningens årsavgift har varit oförändrad under verksamhetsåret, men styrelsen har beslutat om att uppkomsten av väsentliga händelser ovan samt kommande års budgetarbete, att årsavgiften för 2020 kommer att höjas med 8 % för 2021: 1:a januari 2020, samt ytterligare 2% för 2021: 1:a juli 2020.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Ordföranden har ordet

Föreningen har under året arrangerat två gemensamma städ och aktivitetsdagar där bl a annat fokus har varit till utökad säkerhet och trygghet för lekande barn inom föreningens uteplats och innergård, genom uppsättande av informationsskyltar och anläggande av farthinder på infartsvägen.

Andra halvåret av verksamhetsåret 2019 var väldigt intensivt och arbetskrävande för styrelsen. Dels m a p att antalet nyttillträdde ledamöter i styrelsen var fler än normalt p g a två utträden under innevarande mandatperiod, och dels m a p att föreningen under sommarhalvåret var utsatt för ett antal ovälkomna inbrottsförsök och tillika inbrott i de av föreningen gemensamma utrymmen, främst garage och trapphus. Varje händelse och situation har orsakat en mängd kostnader i form av reparationer för återställande, ersättning av skadade eller försvunna inventarier med utökad service och administration som resultat. Styrelsen arbetar kontinuerligt aktivt till en minskad förekomst av skadegörelsepåverkan samt förbättring till inbrottsförebyggande åtgärder.

För att förekomma och minimera framtida inbrottsförsök har föreningen genom styrelsen registrerat sig aktivt i organisationen Grannsamverkan, för erhållande av information om eventuella oönskade aktiviteter i närområdet samt ett nätverksbyggande med övriga bostadsrättsföreningar för att dela erfarenheter. En styrelsemedlem är dedikerad till att fungera som kontaktperson mot såväl polismyndighet som organisationen Grannsamverkan. För att påvisa eventuella oönskade aktiviteter, främst för att föreningen själva ska förstå hur inpassering är möjlig, men även som verifiering till försäkringsbolag, har övervakningssystem installerats. Systemet ger dessutom möjlighet till igenkänning och identifieringsfaktor som information till Grannsamverkan eller Polismyndighet.

Styrelsen har som uppgift att aktivt utveckla kommunikationshanteringen till hur informera och uppdatera medlemmar om pågående aktiviteter inom föreningen, mellan medlemsmöten genom distribution av informationsbladet "Byanytt".

Under tidig höst upptäckte styrelsen att föreningens boendeyta felaktigt angivits och registrerats i Byabackens första årsredovisning 2013 av totalentreprenören, som tillika var föreningens första styrelse. Boytan var felaktigt angiven till att omfatta 2557 m2 istället för den faktiska 4120 m2. Utkomsten av boytemisstaget har fått till följd att samtliga årsredovisningar från 2013 och fram till 2020, inneburit att föreningens årliga intäkter inte stått i paritet med det faktiska behovet om avsättning till föreningens planerade underhåll. Vilket har fått till följd att föreningens årliga resultat, till viss del påverkats med en större negativ balans än nödvändigt.

Vid ett extra medlemsmöte, början november 2019, framlades eventuella konsekvenser där styrelsen presenterade en nödvändig avgiftshöjning inför kommande år, för att kunna möta förväntade generella kostnadsökningar, utökat löpande och planerat underhåll, samt påbörja en förändringsprocess med att reducera och minimera ett ackumulerat negativt resultat till att framöver bli positivt. Med ett felaktigt ingångsvärde på boyta, har ett antal av föreningens nyckeltal blivit felaktiga och inkorrekta. Föreningens externa revisionsbolag och revisorer har ej uppmärksammat nämnda felskrivning/felregistrering i tidigare årsredovisningar. Styrelsen undersöker för närvarande ansvarsfrågan. I nästkommande års planerade årsredovisningar, kommer föreningen helt eller delvis att reglera tidigare års minskad avsättning till underhållsfond medelst balansering av det egna kapitalet.

Föreningens bostadslån har under året villkorförändrats vid avtalat omsättningsdatum. Villkorsförändringen avtalades i kvartal 3 och kvartal 4 innan Riksbanken införde höjd reporänta. Föreningens räntesatser fastställdes på samtliga av föreningens lån från att tidigare varit rörlig till att bli bunden räntenivå för nästkommande ett (1) till två (2) år. Med ny fastställd räntenivå sjunker föreningens räntekostnad samt ger kostnadsbesparingar på årsbas med ca 25% relaterat till sist kända tolv månaders räntekostnader.

Som en del i ansvarstagandet och uppdraget mot föreningen har delar av styrelsen på sin fritid deltagit i ett antal seminarier och utställningsexpon, relaterade till bostad, värme-energiförbrukning, grannsamverkan, generella bostadsrättsfrågor och förvaltningsadministration, där inhämtandet av information och kunskaper bör komma föreningen till pass i nära framtid.

Då energi är en betydande del av föreningens totala kostnadsutgift, där det framöver kan antagas att regelbundna kostnadsökningar fortlöpande kommer att ske, blir det nödvändigt att utveckla möjligheter till investering och optimering av de parametrar och installationer som påverkar föreningens kostnader gällande energiåtgång, på såväl lång som kort sikt.

Om möjlig och framtida kostnadsbesparing är mindre än förekommande kostnadsutveckling, återstår ingen annan möjlighet än att öka avgiften till föreningens intäkter. Därvidlag är det också viktigt att så många medlemmar som möjligt medverkar och deltar vid föreningens städ och aktivitetsdagar till att bidra med sin kompetens, och minska behov av anlita externa serviceföretag.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 731	2 719	2 697	2 661	2 608
Resultat efter finansiella poster	115	138	-186	-92	-157
Årets resultat	115	138	-186	-92	-157
Resultat exklusive avskrivningar	1 141	1 163	840	933	869
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	724	797	454	567	503
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	101	89*	94*	89*	89*
Balansomslutning	134 515	134 773	137 138	137 737	138 144
Soliditet %	81	81	80	79	79
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	591	587*	577*	569*	558*
Driftkostnader, kr/m ²	296	243*	302*	201*	189*
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	279	239*	250*	190*	173*
Ränta, kr/m ²	52	89*	105*	138*	159*
Underhållsfond, kr/m ²	457	372*	288*	246*	168*
Lån, kr/m ²	5 965	6 062*	6 644*	6 741*	6 838*

**Nyckeltalen för 2019 samt jämförelseår har justerats i 2019 års årsredovisning då antalet kvadratmeter boyta tidigare varit felaktig. En översyn av nyckeltalen har gjorts och de bedöms nu vara korrekt redovisade.*

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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	104 459 000	5 127 000	1 535 078	-1 863 537	137 683
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				137 683	-137 683
Reservering underhållsfond			417 000	-417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-68 089	68 089	
Årets resultat					115 036
Vid årets slut	104 459 000	5 127 000	1 883 988	-2 074 764	115 036

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 725 853
Årets resultat	115 036
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	68 089
Summa	-1 959 728

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 959 728**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 730 672	2 719 343
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 522	20 485
Summa rörelseintäkter		2 762 194	2 739 828
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 220 205	-1 002 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 226	-138 660
Personalkostnader	Not 6	-44 855	-72 164
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 025 539	-1 025 539
Summa rörelsekostnader		-2 433 825	-2 239 304
Rörelseresultat		328 370	500 524
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 815	3 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-216 148	-366 047
Summa finansiella poster		-213 333	-362 841
Resultat efter finansiella poster		115 036	137 683
Årets resultat		115 036	137 683

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	132 374 605	133 400 144
Summa materiella anläggningstillgångar		132 374 605	133 400 144
Summa anläggningstillgångar		132 374 605	133 400 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	102	0
Övriga fordringar	Not 12	2 476	2 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	79 709	93 780
Summa kortfristiga fordringar		82 287	96 256
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 058 591	1 276 756
Summa kassa och bank		2 058 591	1 276 756
Summa omsättningstillgångar		2 140 878	1 373 012
Summa tillgångar		134 515 482	134 773 156

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 586 000	109 586 000
Fond för yttre underhåll		1 883 988	1 535 078
Summa bundet eget kapital		111 469 988	111 121 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 074 764	-1 863 537
Årets resultat		115 036	137 683
Summa fritt eget kapital		-1 959 728	-1 725 853
Summa eget kapital		109 510 261	109 395 224
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 000 000	24 600 000
Summa långfristiga skulder		19 000 000	24 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 600 000	400 000
Leverantörsskulder	Not 16	33 276	86 593
Övriga skulder	Not 17	180	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	371 766	291 279
Summa kortfristiga skulder		6 005 222	777 932
Summa eget kapital och skulder		134 515 482	134 773 156

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	Progressiv	tom 2013
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 439 102	2 420 133
Hyror, garage	325 800	326 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-34 230	-27 190
Summa nettoomsättning	2 730 672	2 719 343

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	10 921	6 813
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	20 241	6 327
Försäkringsersättningar	0	7 345
Summa övriga rörelseintäkter	31 522	20 485

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-68 089	-18 726
Reparationer	-85 987	-70 441
Försäkringspremier	-48 894	-44 043
Kabel- och digital-TV	-136 400	-126 551
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 000	-7 137
Serviceavtal	-3 913	0
Obligatoriska besiktningar	-88 194	-11 503
Snö- och halkbekämpning	-45 000	-53 500
Förbrukningsinventarier	-77 792	-8 842
Fordons- och maskinkostnader	-78	0
Vatten	-104 521	-109 610
Fastighetsel	-92 029	-99 540
Uppvärmning	-334 069	-326 654
Sophantering och återvinning	-41 019	-36 196
Förvaltningsarvode drift	-76 220	-90 197
Summa driftkostnader	-1 220 205	-1 002 941

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-6 301	-6 588
Förvaltningsarvode administration	-95 316	-93 044
Lokalkostnader	-1 300	-1 300
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-7 000
Kreditupplysningar	-450	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 257	-7 730
Kontorsmateriel	-2 071	-2 068
Telefon och porto	0	-90
IT-tjänster	-798	0
Konsultarvoden	0	-1 900
Bankkostnader	-2 045	-2 090
Advokat och rättegångskostnader	-4 688	0
Övriga externa kostnader	-1 000	-900
Summa övriga externa kostnader	-143 226	-138 660

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-35 834	-55 390
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 221
Sociala kostnader	-9 021	-13 553
Summa personalkostnader	-44 855	-72 164

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 025 539	-1 025 539
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 025 539	-1 025 539

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 797	3 206
Övriga ränteintäkter	18	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 815	3 206

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-215 477	-366 047
Övriga räntekostnader	-671	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-216 148	-366 047

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	122 039 147	122 039 147
Mark	16 500 000	16 500 000
	138 539 147	138 539 147
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	138 539 147	138 539 147

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 139 003	-4 113 464
	- 5 139 003	- 4 113 464
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 025 539	-1 025 539
	- 1 025 539	- 1 025 539
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 164 542	- 5 139 003

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	132 374 605	133 400 144
Byggnader	115 874 605	116 900 144
Mark	16 500 000	16 500 000

Taxeringsvärde

	99 000 000	73 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 000 000</i>	<i>57 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>16 400 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	102	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	102	0

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 476	2 476
Summa övriga fordringar	2 476	2 476

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 602	48 894
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	23 829
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 107	21 057
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 709	93 780

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	4 050	5 000
Bankmedel SBAB	817 347	814 549
Transaktionskonto Swedbank	1 237 194	457 207
Summa kassa och bank	2 058 591	1 276 756

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	24 600 000	25 000 000
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 600 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 000 000	24 600 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,73%	2020-08-25	6 000 000,00	0,00	400 000,00	5 600 000,00
SWEDBANK	0,65%	2021-08-25	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	0,78%	2021-09-24	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			25 000 000,00	0,00	400 000,00	24 600 000,00

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 5 600 000 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 16 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	33 276	76 843
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	9 750
Summa leverantörsskulder	33 276	86 593

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	180	60
Summa övriga skulder	180	60

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 259	0
Upplupna räntekostnader	6 353	4 700
Upplupna elkostnader	7 716	9 227
Upplupna vattenavgifter	17 500	21 900
Upplupna kostnader för renhållning	7 000	6 550
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	35 834	75 712
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 332	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	250 773	159 190
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	371 766	291 279

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

Styrelsens underskrifter

Geöteborg 2020-05-11

Ort och datum

Dan Svensson

Dan Svensson

Venkata Koneru

Venkata Koneru

Stefan Holmgren

Stefan Holmgren

Iris Hörnfeldt

Iris Hörnfeldt

Elisabeth Tjernström

Elisabeth Tjernström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Malin Granqvist

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Byabacken, org.nr 769615-7424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Byabacken för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.

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 Bostadsrättsföreningen Byabacken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.



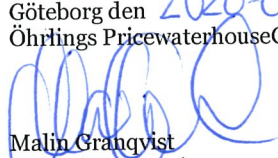
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska föreningsstämman utse två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn. Föreningsstämman har endast valt ett registrerat revisionsbolag till revisor vilket innebär att revision inte har skett enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Göteborg den 2020-05-18
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor

BRF Byabacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Byabacken 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860