

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Backenhus nr 2
Org nr: 716463-7113



DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd
.....
- c) Val av stämмоordförande
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Backenhus nr 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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, 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-15.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är positivt dock något lägre än föregående räkenskapsår.

I paritet med att intäkten har ökat så har även driftkostnaden ökat jämfört med föregående år. Beror främst på högre reparations- och underhållskostnader. Även el, värme, vatten och sophantering har ökad kostnad.

Räntekostnaden har ökat, p.g.a. befintligt lån som villkorsändrats till högre ränta än tidigare villkor.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 316 % till 385 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 796 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 191 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ringaren i Umeå kommun med därpå uppförda 10 st byggnader med 78 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1991-1992. Fastighetens adress är Paradisgränd i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kokvrå	4
2 rum och kök	37
3 rum och kök	13
4 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	16
Antal p-platser	44
Antal p-platser (carport)	24
Antal p-platser (gäst)	11

Total tomtarea 13 762 m²

Total bostadsarea 5 952 m²

Total lokalarea 208 m²

Årets taxeringsvärde 83 159 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 865 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 954 tkr och planerat underhåll för 804 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och den uppdaterades senast 2024-11-22.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden till totalt 58 236 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 941 tkr (315 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 729 tkr (281 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (ombyggnation altaner)	166 008
Installationer (belysning, golvbrunn, byte styrventiler, rörinstallation, OVK)	487 986
Huskropp utvändigt (byte belysning)	35 776
Markytor (utemiljö)	114 341

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Olsén	Ordförande	2026
Mona Ståhl	Sekreterare	2025
Peter Furuvald	Vice ordförande	2026
Gunvor Holmqvist	Ledamot	2026
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Andersson	Suppleant	2026
Joel Forsberg	Suppleant	2026
Rikard Pettersson	Suppleant	2025
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Rolf Holmqvist	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Signe Rydlöv	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Bäckman	2025
Eva Lundström	2025

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 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Årsavgiften höjde med 5 % den 1 januari 2024.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 855 kr/m²/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 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

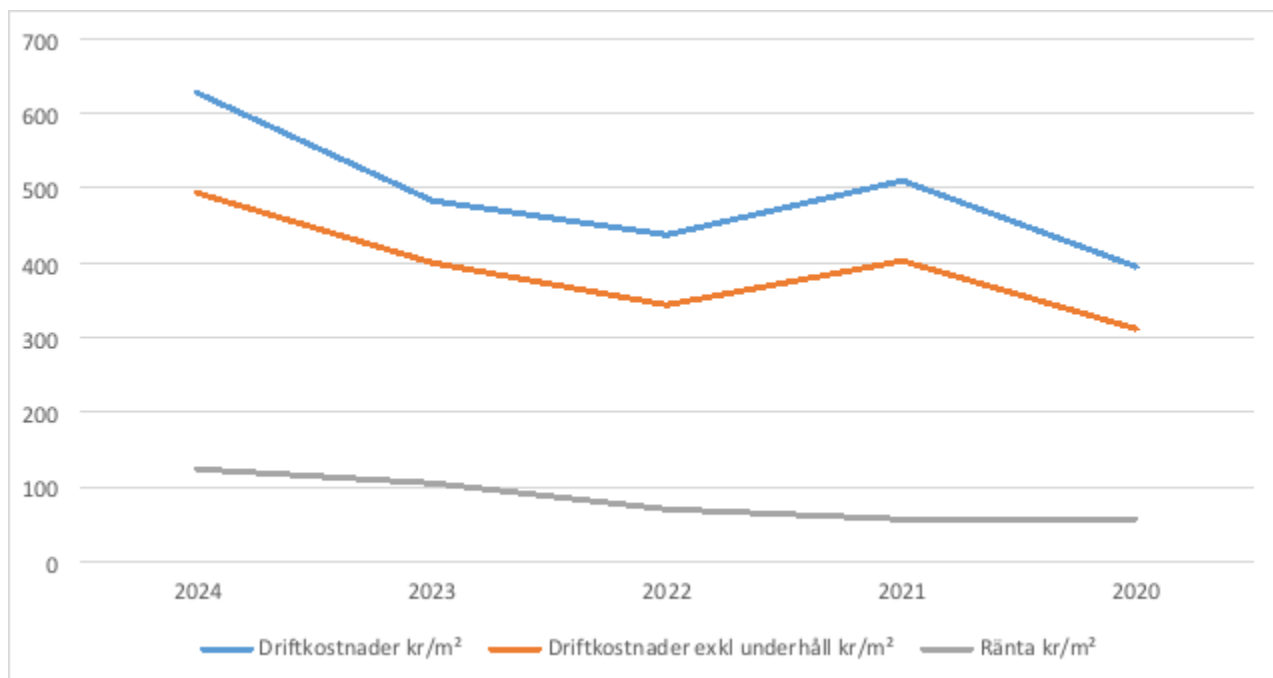


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 926	5 650	5 423	5 369	5 347
Rörelsens intäkter	6 569	5 677	5 620	5 565	5 437
Resultat efter finansiella poster*	394	468	906	441	1 070
Resultat exkl avskrivningar	1 191	1 262	1 689	1 230	1 868
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-538	-430	154	-105	533
Årets kassaflöde	-1 202	372	860	615	952
Soliditet %*	27	25	24	22	21
Likviditet %	40	48	54	51	266
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	94	91	91	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	941	901	862	854	854
Driftkostnader kr/kvm	626	482	437	509	394
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	495	398	342	402	311
Energikostnad kr/kvm*	183	163	152	158	141
Underhållsfond kr/kvm	1 208	1 060	869	714	556
Sparande kr/kvm*	324	289	369	307	386
Ränta kr/kvm	122	103	69	56	57
Skuldsättning kr/kvm*	4 395	4 519	4 642	4 765	4 888
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 549	4 676	4 804	4 931	5 058
Räntekänslighet %*	4,8	5,2	5,6	5,8	5,9

* obligatoriska nyckeltal



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) delat med 100. 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 803 997	6 527 135	-974 263	467 607
Disposition enl. årsstämmobeslut			467 607	-467 607
Reservering underhållsfond		1 729 000	-1 729 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-804 110	804 110	
Årets resultat				394 378
Vid årets slut	3 803 997	7 452 025	-1 431 546	394 378

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-506 656
Årets resultat	394 378
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 729 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	804 110
Summa	-1 037 168

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 037 168**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 926 175	5 650 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	643 005	26 964
Summa rörelseintäkter		6 569 180	5 677 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 855 345	-2 971 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-759 693	-716 998
Personalkostnader	Not 6	-202 345	-230 814
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-796 387	-794 150
Summa rörelsekostnader		-5 613 771	-4 713 955
Rörelseresultat		955 409	963 486
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 340
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	191 142	137 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-752 174	-635 965
Summa finansiella poster		-561 032	-495 879
Resultat efter finansiella poster		394 378	467 607
Årets resultat		394 378	467 607



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 361 993	32 144 955
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	109 636	123 061
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 197 036	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 668 665	32 268 016
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	117 000	117 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 000	117 000
Summa anläggningstillgångar		32 785 665	32 385 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	135	4 819
Övriga fordringar	Not 16	39 625	251 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	143 878	92 135
Summa kortfristiga fordringar		183 638	348 146
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 938 529	6 140 436
Summa kassa och bank		4 938 529	6 140 436
Summa omsättningstillgångar		5 122 167	6 488 582
Summa tillgångar		37 907 833	38 873 598



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 803 997	3 803 997
Fond för yttre underhåll	7 452 025	6 527 135
Summa bundet eget kapital	11 256 022	10 331 132
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 431 546	-974 263
Årets resultat	394 378	467 607
Summa fritt eget kapital	-1 037 168	-506 656
Summa eget kapital	10 218 854	9 824 476
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 768 400
Summa långfristiga skulder	14 768 400	15 526 336
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 307 820
Leverantörsskulder	0	97 263
Skatteskulder	Not 20	23 067
Övriga skulder	Not 21	57 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	532 302
Summa kortfristiga skulder	12 920 579	13 522 787
Summa eget kapital och skulder	37 907 833	38 873 598



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	955 409	963 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	796 387	794 150
	1 751 797	1 757 636
Erhållen ränta	177 503	140 086
Erlagd ränta	-750 268	-635 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 179 032	1 261 757
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	178 148	-77 636
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-604 114	80 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	753 066	1 264 322
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-134 248
Investeringar i pågående byggnation	-1 197 036	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 197 036	-134 248
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-757 936	-757 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-757 936	-757 936
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 201 906	372 138
Likvida medel vid årets början	6 140 436	5 768 298
Likvida medel vid årets slut	4 938 529	6 140 436



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	73
Standardförbättringar	Linjär	25
Installationer	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 091 324	4 849 008
Hyror, lokaler	10 128	8 496
Hyror, garage	80 640	76 800
Hyror, p-platser	200 160	189 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 632	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 949	-6 000
Bränsleavgifter, bostäder	509 784	509 784
Elavgifter	1 080	1 080
Övriga ersättningar	37 658	22 323
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-15
Summa nettoomsättning	5 926 175	5 650 476

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	27 686	25 716
Försäkringsersättningar	615 319	1 248
Summa övriga rörelseintäkter	643 005	26 964

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-804 110	-517 726
Reparationer	-954 433	-423 543
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-230 163	-221 675
Försäkringspremier	-89 080	-75 207
Kabel- och digital-TV	-165 127	-180 504
Återbäring från Riksbyggen	700	6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 526	-4 361
Serviceavtal	-15 235	-7 555
Obligatoriska besiktningar	-22 190	-4 438
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 051	-80 798
Snö- och halkbekämpning	-138 143	-210 823
Statuskontroll	-12 154	-31 776
Förbrukningsinventarier	-55 400	-61 124
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 689
Vatten	-311 251	-271 363
Fastighetsel	-214 729	-181 486
Uppvärmning	-600 038	-552 210
Sophantering och återvinning	-194 438	-139 686
Förvaltningsarvode drift	-33 978	-12 829
Summa driftskostnader	-3 855 345	-2 971 993

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-644 824	-618 478
IT-kostnader	-16 400	-3 810
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-8 654	-11 643
Kreditupplysningar	-3 570	-322
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 983	-11 141
Representation	0	-5 405
Kontorsmateriel	-7 071	-3 048
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-34
Medlems- och föreningsavgifter	-6 240	-6 240
Konsultarvoden	-7 834	-26 062
Bankkostnader	-5 315	-2 747
Övriga externa kostnader	-397	-570
Summa övriga externa kostnader	-759 693	-716 998

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-50 515	-50 189
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-75 803	-95 468
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-12 500
Pensionskostnader	-2 888	-2 142
Sociala kostnader	-44 139	-52 514
Summa personalkostnader	-202 345	-230 814

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-746 963	-746 963
Avskrivningar tillkommande utgifter	-36 000	-36 000
Avskrivning Installationer	-13 425	-11 187
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-796 387	-794 150

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 340
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 340

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	190 622	134 380
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	520	411
Övriga ränteintäkter	0	2 955
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	191 142	137 746

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-752 111	-635 396
Övriga räntekostnader	-63	-569
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-752 174	-635 965

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 662 356	67 662 356
Mark	1 813 000	1 813 000
Tillkommande utgifter	902 938	902 938
Markinventarier	19 731	19 731
	70 398 025	70 398 025
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 398 025	70 398 025
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 771 401	-37 024 438
Tillkommande utgifter	-461 938	-425 938
Markinventarier	-19 731	-19 731
	-38 253 070	-37 470 107
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-746 963	-746 963
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-36 000	-36 000
	-782 963	-782 963
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 036 033	-38 253 070
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 361 993	32 144 955
Varav		
Byggnader	29 143 993	29 890 955
Mark	1 813 000	1 813 000
Tillkommande utgifter	405 000	441 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 000 000	65 000 000
Lokaler	533 000	533 000
Småhus	17 626 000	16 332 000
Totalt taxeringsvärde	83 159 000	81 865 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 147 000</i>	<i>63 377 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 012 000</i>	<i>18 488 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	84 331	84 331
Installationer	911 601	777 353
	995 932	861 684
Årets anskaffningar		
Installationer	0	134 248
	0	134 248
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	995 932	995 932
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-84 331	-84 331
Installationer	-788 541	-777 353
	-872 872	-861 684
Årets avskrivningar		
Installationer	-13 425	-11 187
	-13 425	-11 187
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-84 331	-84 331
Installationer	-801 965	-788 541
	-886 296	-872 872
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-886 296	-872 872
Restvärde enligt plan vid årets slut	109 636	123 061
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	109 636	123 061

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
AI - värmeoptimering	1 137 096	0
Vid årets slut	1 137 096	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggen intresseförening (500 kr/andel)	117 000	117 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	117 000	117 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	135	4 819
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	135	4 819

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	36 104	251 164
Andra kortfristiga fordringar	3 521	28
Summa övriga fordringar	39 625	251 192

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	13 639	0
Förutbetalda försäkringspremier	99 769	89 080
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 826	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 644	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 055
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 878	92 135

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	4 435 939	5 758 956
Transaktionskonto (Swedbank)	502 590	381 480
Summa kassa och bank	4 938 529	6 140 436

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	27 076 220	27 834 156
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-757 936	-757 936
Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut	-11 549 884	-11 549 884
Långfristig skuld vid årets slut	14 768 400	15 526 336

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,33%	2024-12-30	11 549 884,00	-11 549 884,00	0,00	0,00
NORDEA	2,97%	2025-03-30	0,00	11 549 884,00	0,00	11 549 884,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2026-06-30	7 345 145,00	0,00	0,00	7 345 145,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2027-06-30	8 939 127,00	0,00	757 936,00	8 181 191,00
Summa			27 834 156,00	0,00	757 936,00	27 076 220,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 (Nordea) lån om 11 549 884 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 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	23 067	230 550
Summa skatteskulder	23 067	230 550

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	50 300	50 300
Skuld för moms	4 248	5 755
Skuld sociala avgifter och skatter	2 842	2 801
Summa övriga skulder	57 390	58 857

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 906	0
Upplupna driftskostnader	0	116 289
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	56 099	125 905
Upplupna elkostnader	21 138	21 019
Upplupna vattenavgifter	26 595	21 407
Upplupna värmekostnader	78 910	80 413
Upplupna kostnader för renhållning	17 252	14 257
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 944	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	293 457	449 007
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	532 302	828 297

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	45 374 000	64 170 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Inger Olsén

Mona Ståhl

Peter Furuvald

Gunvor Holmqvist

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Rolf Holmqvist
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543685234

Dokument

Årsredovisning 2024 - RBF Backenhus nr 2 (slutlig för signering) Huvuddokument 22 sidor <i>Startades 2025-04-10 14:58:12 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN)</i> <i>Färdigställt 2025-04-29 16:06:24 CEST (+0200)</i>	För sign Revisionsberättelse Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</i>
Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</i>	

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen <i>andreas.x.nilsson@riksbyggen.se</i>

Signerare

Inger Olsén (IO) <i>ingerolsen278@hotmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inger Mary Olsén"</i> <i>Signerade 2025-04-11 11:54:41 CEST (+0200)</i>	Gunvor Holmqvist (GH) <i>gunvor1977@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunvor Elise Holmqvist"</i> <i>Signerade 2025-04-10 18:48:13 CEST (+0200)</i>
--	---



Verifikat

Transaktion 09222115557543685234

Mona Ståhl (MS1)
mona.stahl60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mona Louise Ståhl"
Signerade 2025-04-10 15:01:28 CEST (+0200)

Peter Furuvald (PF)
peter.f@umedalen.ac



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Peter Furuvald"
Signerade 2025-04-11 06:01:49 CEST (+0200)

Mikael Sjöström (MS2)
mikael.sjostrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Micael Sjöström"
Signerade 2025-04-10 15:45:40 CEST (+0200)

Rolf Holmqvist (RH)
guroholmqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf
Birger Holmqvist"
Signerade 2025-04-28 16:49:09 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2025-04-29 16:06:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543685234

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 2, org. nr 716463-7113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 2 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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. Risker 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Backenhus nr 2 för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Umeå den dag som framgår av våra digitala signaturer

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Rolf Holmqvist
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).

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.

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen bostadsrättsförening
Backenhus nr 2 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

