

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Backenhus nr 1
Org nr: 716415-3426



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

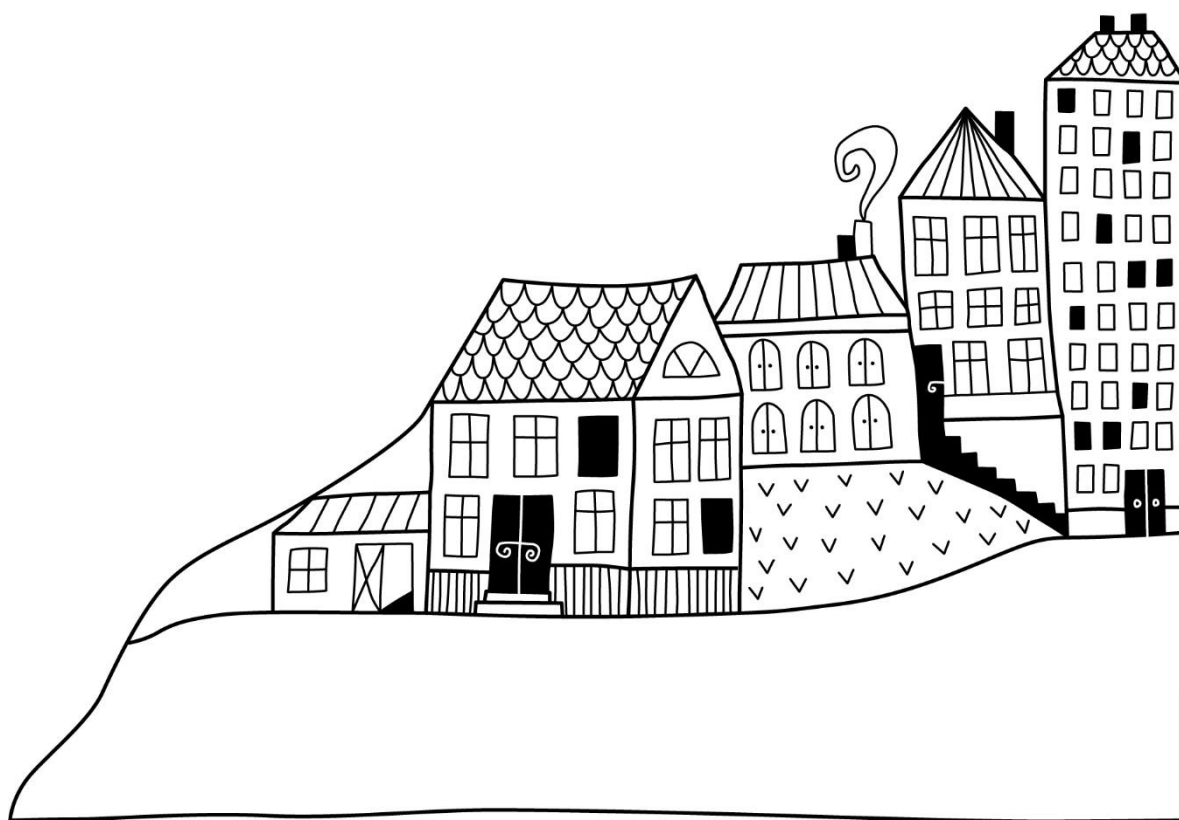
- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman 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.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Backenhus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 1986-11-17. Nuvarande stadgar registrerades 2025-08-01.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående år och beror främst på grund av lägre reparation- och underhållskostnader. Räntekostnaden har ökat och beror främst på en högre låneränta gällande lån som har villkorsändrats under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 109%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 748 % till 755 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 442 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 049 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Komministern i Umeå kommun med därpå uppförda 19 st byggnader med 70 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1987-88. Fastighetens adress är Vänskapsgränd i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
2 rum och kök	16
3 rum och kök	18
4 rum och kök	26



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	33
Antal p-platser	52

Total tomtarea 21 036 m²

Total bostadsarea 5 264 m²

Total lokalarea 429 m²

Årets taxeringsvärde 55 971 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 68 481 000 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 122 tkr och planerat underhåll för 203 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 2025-11-10.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 73 222 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 441 tkr per år (429 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 032 tkr (357 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 respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (2 nya tvättmaskiner)	137 800
Installationer (Ventilation - byte rotormotor/lager)	47 080
Husropp utvändigt (Takpannor, renovering fasad)	17 849

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Partapuoli	Ordförande	2026
Kristina Ericson	Sekreterare	2026
Patric Andersson	Vice ordförande	2026
Carola Mohlin	Ledamot	2027
Charlotta Asp	Ledamot	2027
Ola Partapuoli	Ledamot	2027
Fabian Petersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Börje Torstensson	Suppleant	2026
Johan Gustafsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Saga Palmgren, BDO Norr AB	Auktoriserad revisor	2026
Rune Isaksson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Lidén	2026
Susanne Stenvall	2026

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 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-03-01.



Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 812 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.

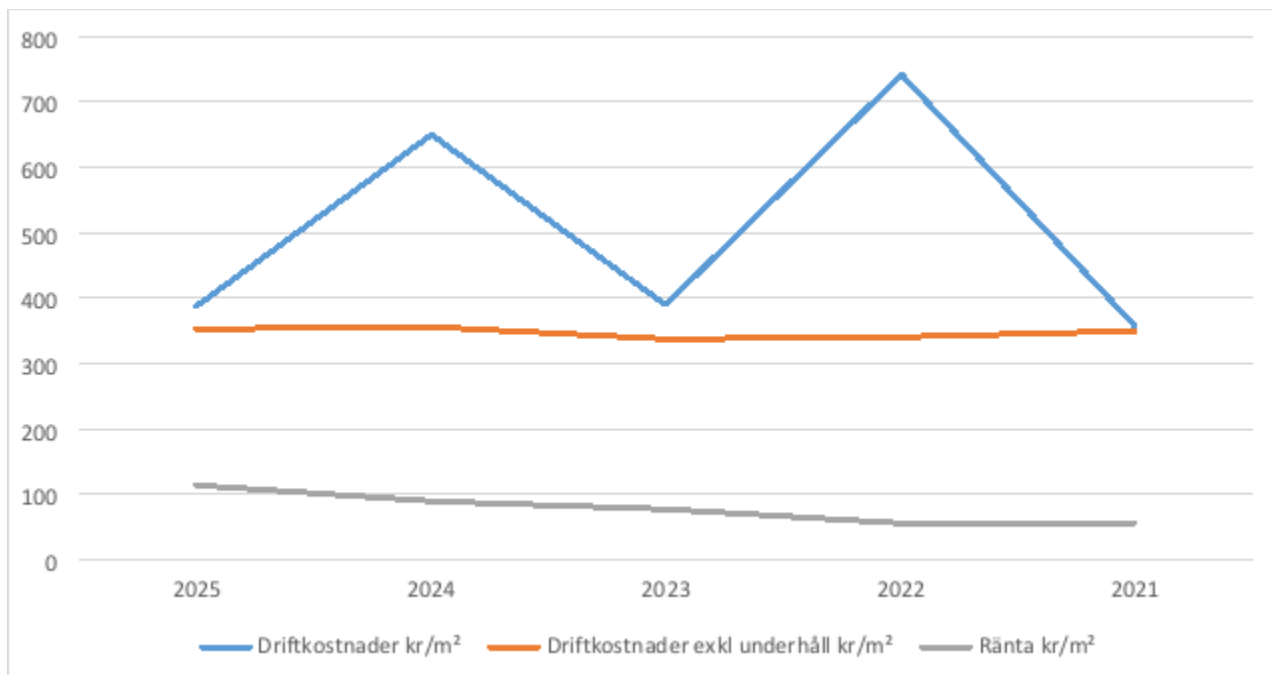
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 396	5 299	5 202	5 145	5 080
Resultat efter finansiella poster*	1 607	340	1 776	-338	1 797
Soliditet %*	36	34	32	29	29
Likviditet %	105	52	85	121	97
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	91	92	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	935	911	911	911	911
Driftkostnader kr/kvm	385	649	387	740	355
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	349	355	338	340	348
Energikostnad kr/kvm*	215	212	186	169	174
Sparande kr/kvm*	396	431	439	419	400
Ränta kr/kvm	113	88	76	54	54
Skuldsättning kr/kvm*	4 333	4 415	4 530	4 679	4 828
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 686	4 775	4 900	5 060	5 221
Räntekänslighet %*	5,0	5,2	5,4	5,6	5,7

* 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	2 132 011	10 404 741	288 452	340 490
Disposition enl. årsstämmobeslut			340 490	-340 490
Reservering underhållsfond		2 032 000	-2 032 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-202 729	202 729	
Årets resultat				1 607 043
Vid årets slut	2 132 011	12 234 012	-1 200 329	1 607 043

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	628 942
Årets resultat	1 607 043
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 032 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	202 729
Summa	406 714

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **406 714**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 396 253	5 299 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 781	36 969
Summa rörelseintäkter		5 454 034	5 336 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 191 218	-3 693 578
Övriga externa kostnader	Not 5	-618 616	-513 286
Personalkostnader	Not 6	-179 427	-164 848
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-442 359	-442 359
Summa rörelsekostnader		-3 431 619	-4 814 071
Rörelseresultat		2 022 415	521 960
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		230 384	317 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-645 756	-499 163
Summa finansiella poster		-415 372	-181 470
Resultat efter finansiella poster		1 607 043	340 490
Årets resultat		1 607 043	340 490



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	28 586 137	29 006 740
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	49 957	71 714
Summa materiella anläggningstillgångar		28 636 094	29 078 453
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		28 741 094	29 183 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		180	180
Övriga fordringar	Not 11	17 021	16 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	325 035	263 369
Summa kortfristiga fordringar		342 236	280 357
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	11 585 516	9 771 882
Summa kassa och bank		11 585 516	9 771 882
Summa omsättningstillgångar		11 927 752	10 052 239
Summa tillgångar		40 668 846	39 235 692



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Medlemsinsatser	2 132 011	2 132 011
Fond för yttre underhåll	12 234 012	10 404 741
Summa bundet eget kapital	14 366 023	12 536 752
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 200 329	288 452
Årets resultat	1 607 043	340 490
Summa fritt eget kapital	406 714	628 942
Summa eget kapital	14 772 737	13 165 694
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 571 351
Summa långfristiga skulder	14 571 351	6 640 424
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 095 424
Leverantörsskulder		417 821
Skatteskulder	Not 15	20 854
Övriga skulder	Not 16	133 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	657 476
Summa kortfristiga skulder	11 324 758	19 429 574
Summa eget kapital och skulder	40 668 846	39 235 692



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 022 612	521 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	442 359	442 359
	2 464 971	964 319
Erhållen ränta	305 184	167 220
Erlagd ränta	-656 060	-514 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 114 095	617 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-136 679	130 824
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	304 218	-160 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 281 635	587 756
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-468 000	-657 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-468 000	-657 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 813 635	-69 244
Likvida medel vid årets början	9 771 882	9 841 125
Likvida medel vid årets slut	11 585 516	9 771 882



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	85
Inventarier	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	5-10
Standardförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 275 216	4 150 764
Hyror, garage	235 740	230 790
Hyror, p-platser	225 390	221 389
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 140	-2 790
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 268	-15 391
Bränsleavgifter, bostäder	494 712	494 712
Kabel-tv-avgifter	152 520	152 520
Övriga avgifter	0	43 255
Övriga ersättningar	25 091	23 821
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-8
Summa nettoomsättning	5 396 253	5 299 062

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	38 858	36 969
Försäkringsersättningar	18 923	0
Summa övriga rörelseintäkter	57 781	36 969

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-202 729	-1 671 710
Reparationer	-122 418	-172 136
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-139 210	-122 090
Försäkringspremier	-118 095	-105 442
Kabel- och digital-TV	-46 953	-49 217
Återbäring från Riksbyggen	1 500	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 115	0
Serviceavtal	-5 220	-4 920
Obligatoriska besiktningar	-2 466	-2 380
Snö- och halkbekämpning	-61 420	-107 028
Statuskontroll	0	-4 024
Förbrukningsinventarier	-13 880	-13 829
Fordons- och maskinkostnader	-4 492	-608
Vatten	-357 570	-342 320
Fastighetsel	-179 408	-212 682
Uppvärmning	-686 151	-653 195
Sophantering och återvinning	-168 294	-156 996
Förvaltningsarvode drift	-72 297	-75 502
Summa driftskostnader	-2 191 218	-3 693 578

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-451 585	-434 245
IT-kostnader	-3 030	-3 937
Arvode, yrkesrevisor	-40 000	-29 375
Övriga förvaltningskostnader	-50 376	-10 353
Kreditupplysningar	-8 880	-2 028
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 825	-15 351
Representation	-10 753	-5 095
Kontorsmateriel	-3 393	-2 875
Medlems- och föreningsavgifter	-8 400	-5 600
Bankkostnader	-5 457	-3 472
Övriga externa kostnader	-11 917	-956
Summa övriga externa kostnader	-618 616	-513 286

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-52 718	-48 300
Sammanträdesarvoden	-70 919	-65 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 893	-11 813
Sociala kostnader	-42 897	-39 285
Summa personalkostnader	-179 427	-164 848

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-420 602	-420 602
Avskrivning Installationer	-21 757	-21 757
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-442 359	-442 359

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 790 521	31 790 521
Mark	8 386 330	8 386 330
Tillkommande utgifter	140 168	140 168
Markanläggning	73 156	73 156
	40 390 175	40 390 175
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 390 175	40 390 175

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-11 170 111	-10 749 509
Tillkommande utgifter	-140 168	-140 168
Markanläggningar	-73 156	-73 156
	-11 383 435	-10 962 833

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-420 602	-420 603
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-420 602	-420 603

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 804 037	-11 383 436
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

28 586 137	29 006 740
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	20 199 807	20 620 410
Mark	8 386 330	8 386 330
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	54 400 000	67 400 000
Lokaler	1 571 000	1 081 000

Totalt taxeringsvärde

55 971 000	68 481 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>41 237 000</i>	<i>53 799 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>14 734 000</i>	<i>14 682 000</i>
-------------------	-------------------



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	271 197	271 197
Installationer	1 340 119	1 340 119
	1 611 316	1 611 316
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 611 316	1 611 316
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-271 197	-271 197
Installationer	-1 268 406	-1 246 648
	-1 539 603	-1 517 845
Årets avskrivningar		
Installationer	-21 757	-21 757
	-21 757	-21 757
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-271 197	-271 196
Installationer	-1 290 162	-1 268 406
	-1 561 359	-1 539 602
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 561 359	-1 539 602
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 957	71 714
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	49 957	71 714

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening (500 kr/andel)	105 000	105 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	105 000	105 000

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 021	16 808
Summa övriga fordringar	17 021	16 808

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	75 673	150 473
Förutbetalda försäkringspremier	125 832	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	116 453	112 896
Förutbetald renhållning	1 534	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 543	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	325 035	263 369

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	10 514 934	8 610 042
Transaktionskonto (Swedbank)	1 070 582	1 161 840
Summa kassa och bank	11 585 516	9 771 882

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 666 775	25 134 775
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-342 000	-342 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 753 424	-18 152 351
Långfristig skuld vid årets slut	14 571 351	6 640 424

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,51%	2026-03-01	4 929 324,00	0,00	0,00	4 929 324,00
NORDEA	2,48%	2026-04-30	4 950 100,00	0,00	126 000,00	4 824 100,00
NORDEA	2,97%	2027-03-17	4 974 181,00	0,00	0,00	4 974 181,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2027-10-30	2 053 100,00	0,00	342 000,00	1 711 100,00
STADSHYPOTEK	3,11%	2028-03-30	8 228 070,00	0,00	0,00	8 228 070,00
Summa			25 134 775,00	0,00	468 000,00	24 666 775,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 4 824 100 kr (Nordea) och 4 929 324 kr (Stadshypotek) 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 15 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	20 854	9 351
Summa skatteskulder	20 854	9 351

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	63 973	0
Medlemmarnas reparationsfonder	61 510	61 510
Skuld för moms	7 700	5 630
Summa övriga skulder	133 183	67 140

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	39 693	49 997
Upplupna driftskostnader	12 301	12 301
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 294	98 437
Upplupna elkostnader	19 214	40 293
Upplupna vattenavgifter	29 050	56 486
Upplupna värmekostnader	88 054	162 992
Upplupna kostnader för renhållning	17 515	26 528
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 790
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	38 710
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 934	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	433 421	351 113
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	657 476	854 647

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	40 778 000	40 778 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-29.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Nils Partapuoli,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kristina Ericson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Patric Andersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Charlotta Asp,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carola Mohlin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ola Partapuoli,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fabian Petersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Norr AB

Saga Palmgren
Auktoriserad revisor

Rune Isaksson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577101274

Dokument

Årsredovisning 2025 - RBF Backenhus nr 1 (slutlig för signering) Huvuddokument 20 sidor Startades 2026-05-04 10:04:58 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2026-05-08 13:29:11 CEST (+0200)	Bilagor (ordlista).pdf Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
---	--

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Nils Partapuoli (NP) partapuoli@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Tomas Partapuoli" Signerade 2026-05-05 07:13:13 CEST (+0200)	Carola Mohlin (CM) mohlin.carola@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLA MOHLIN" Signerade 2026-05-05 20:22:21 CEST (+0200)
Charlotta Asp (CA) charlotta_asp@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLOTTA ASP" Signerade 2026-05-05 07:33:33 CEST (+0200)	Kristina Ericson (KE) kristinaericson@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA ELISABET ERICSON" Signerade 2026-05-05 20:17:08 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577101274

Ola Partapuoli (OP)
partapuoli@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA
PARTAPUOLI"
Signerade 2026-05-04 12:53:40 CEST (+0200)

Patric Andersson (PA)
patric.andersson@umedalen.ac



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Patric Owe Viktor Andersson"
Signerade 2026-05-05 16:29:45 CEST (+0200)

Fabian Petersson (FP)
fabian.petersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FABIAN JOHN PETERSSON"
Signerade 2026-05-06 09:12:19 CEST (+0200)

Rune Isaksson (RI)
ruis.isak@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Rune Isaksson"
Signerade 2026-05-08 13:28:34 CEST (+0200)

Saga Palmgren (SP)
saga.palmgren@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA
PALMGREN"
Signerade 2026-05-08 13:29:11 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577101274

Detta verifikat är utfärdat 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 1, org.nr 716415-3426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har haft i uppdrag att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen 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 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas 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 vår elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Saga Palmgren
Auktoriserad revisor

Rune Isaksson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 13:25

SENT BY OWNER:

Saga Palmgren · 29.04.2026 12:46

DOCUMENT ID:

SJYuWvyAWe

ENVELOPE ID:

SkOu-w10Zg-SJYuWvyAWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Riksbyggen BRF Backenhus nr 1.p
df

4 pages

SHA-512:

d91ad1604ef1379a5a0aa7d90dc1254d04c9e9db099b2
672551809f0541b1c5379dfa0164eef2eacb875997b3be
0c3bed03fdb557cea518afb77a77be63d6266

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Bengt Rune Isaksson ruis.isak@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2026 13:24 08.05.2026 13:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/18) IP: 94.234.81.27
SAGA PALMGREN saga.palmgren@bdo.se	Signed Authenticated	08.05.2026 13:25 08.05.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/26) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RBF Backenhus nr 1 (716415-3426)

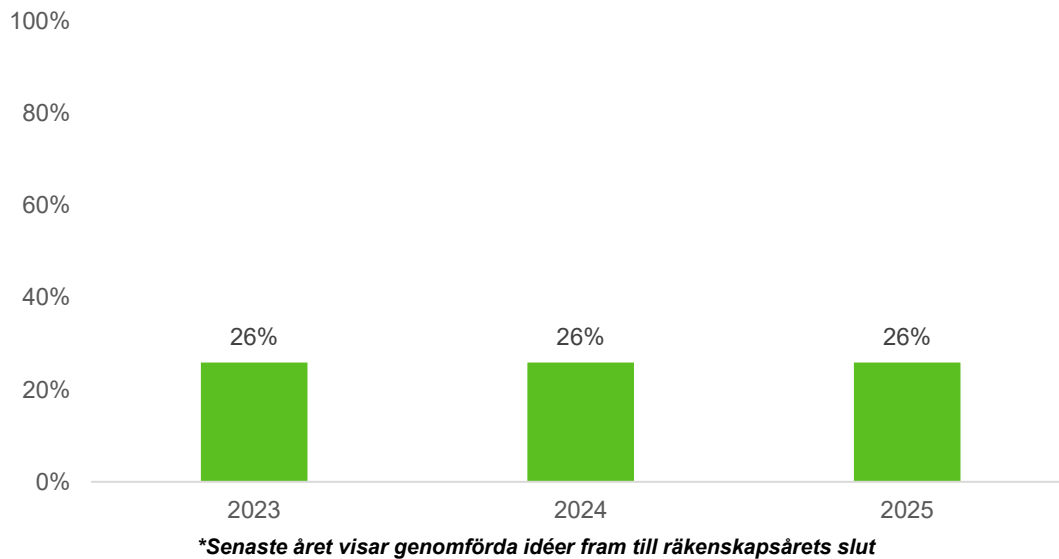


Hållbarhetsidéer

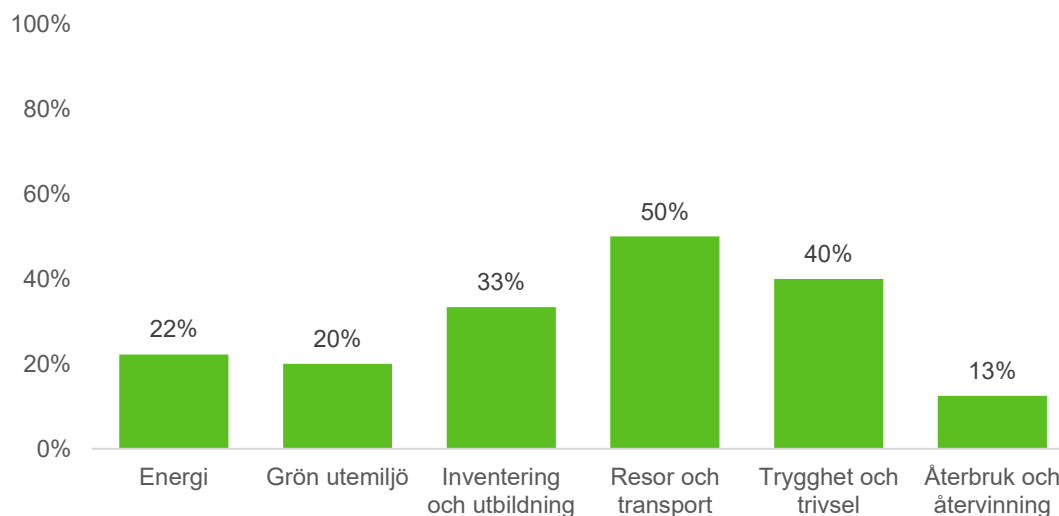
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Backenhus nr 1 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 26% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Energi

Jämnat ut temperaturskillnader
Minskat onödig energianvändning
Bytt ljuskällor inomhus
Bytt till el från förnybara källor

Grön utemiljö

Planterat växter som blommor hela
Satt upp fågelholkar

Återbruk och återvinning

Anordnat skräpplockardag

Inventering och utbildning

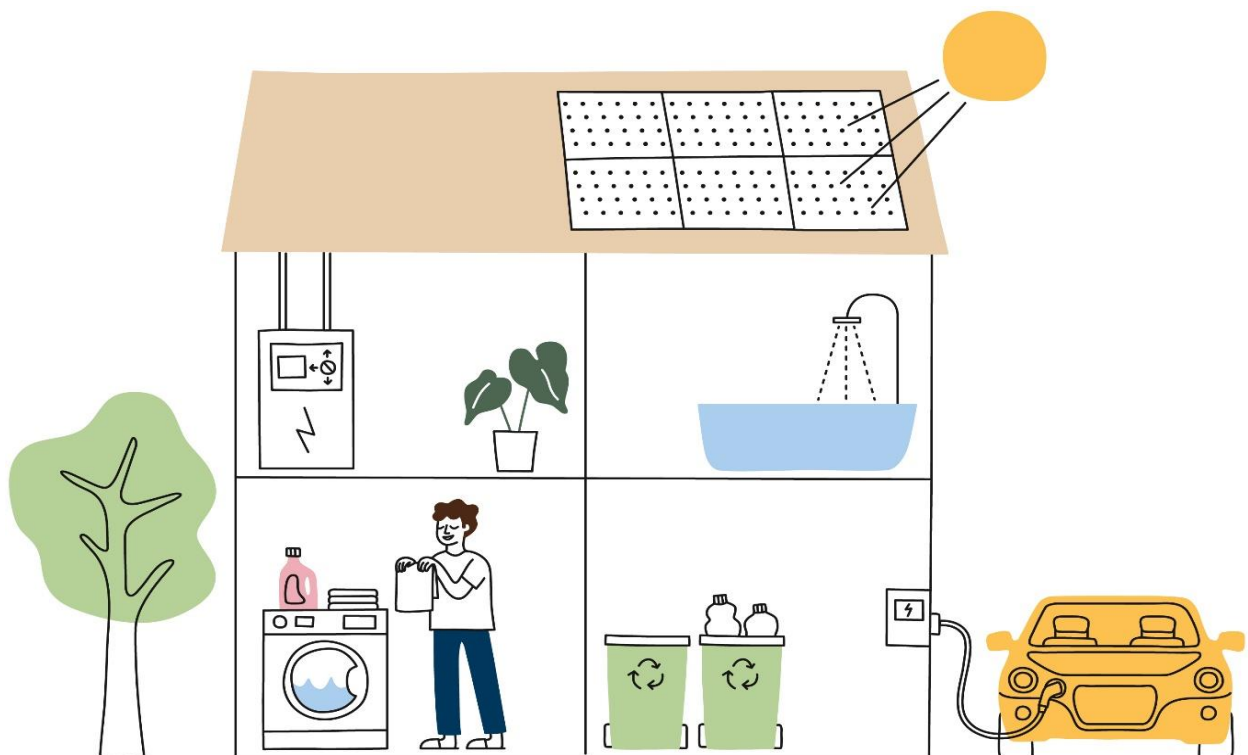
Kontrollerat temperaturen
Utvecklat styrelsen
Inventerat ljuskällor

Resor och transport

Fått fler att cykla
Installerat laddstation för elbilar

Trygghet och trivsel

Träffats dagtid
Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2031-06-16.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

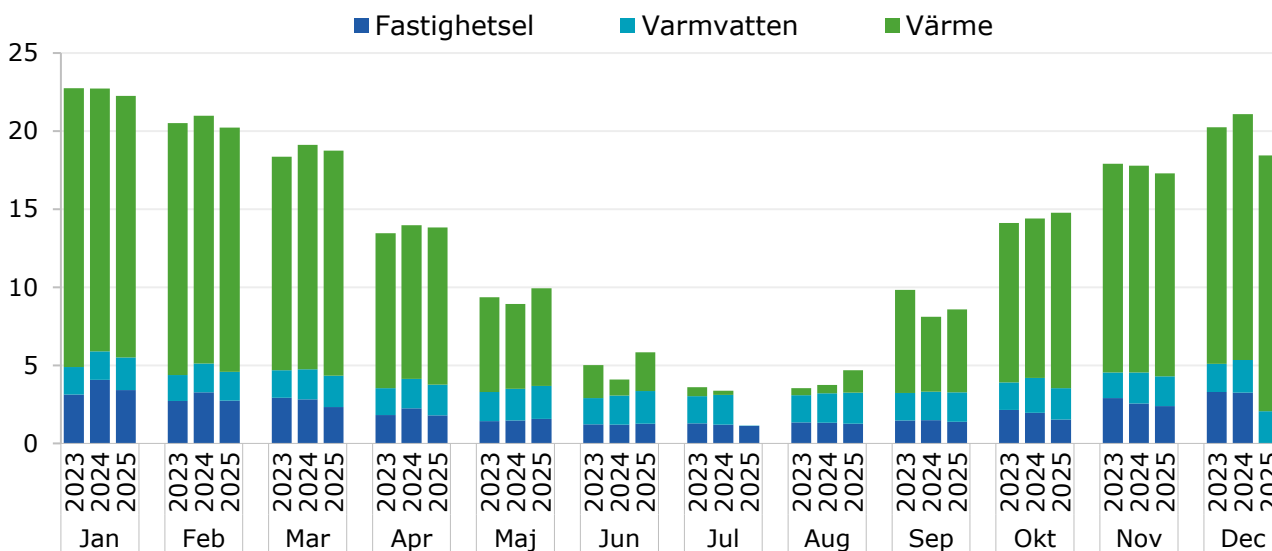
Föreningens totala area var 5 473 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	159	158	156	kWh/m ²
Varav fastighetsel	26	27	21	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 1 250 l/m² varav 450 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 22 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

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.

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 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Backenhus nr 1 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

