

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bäckadal
Org nr: 716406-2809



Medlemsvinst

RB BRF Bäckadal är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 9 700 kronor i återbäring samt 2 130 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Bäckadal får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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 8 084 110 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-01.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst beroende på höjda årsavgifter.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhålls- och reparationskostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsättning av lån till högre ränta. I samband med att lånet omsattes 2022-09-23 gjordes en extraamortering på 568 750 kr. Räntan på lånet ändrades från 1,29% till 4,81%. Föreningen har fått elstöd med 52 706 kr.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 604 tkr främst beroende på lägre underhållskostnader än budgeterat. Årets avsättning till underhållsfonden som inte använts till underhåll ökar på fondbehållningen till kommande års underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 242% till 334%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 657 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 083 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Påskliljan 2 i Ängelholms kommun med därpå uppförda byggnader med 71 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Liljegatan i Ängelholm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	31
3 rum och kök	28
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	56
Antal p-platser	36
Antal p-platser	10

Total tomtarea	20 263 m ²
Total bostadsarea	5 714 m ²
Total lokalaria	80 m ²

Årets taxeringsvärde	66 667 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 667 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetservice
Schindler Hiss AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
TeliaSonera Sverige AB	TV, internet, fiber
mer Bee Charging Solutions AB	Laddstolpar, installation, debitering & avläsning



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 167 tkr och planerat underhåll för 284 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 045 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 353 kr/m².

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Avsättningen har ökat kraftigt då underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasader	2011-2016	Målning av fasader samt byte av träpanel vid behov.
Ventilation	2014	Byte av ventilationsanläggning.
Ombyggnad av sophus	2015	Byte ventilationsaggregat, kanalrensning och injustering.
Markytor	2016	Boulebana, trivselplatser, lekplats
Montering brytskydd	2016	
Ventilation	2017	Service av bostadsventilation, byte fläktmotorer.
Garageportar byte	2016-2018	Byte av garageportarna kommer fortsätta under 2018-2020.
Tak, fasader	2017-2018	Mossbehandling tak, fasadmålning, byte av panel, balkongpelare etc vid behov.
Inköp av ny tvättutrustning	2017-2018	
Garageportar byte	2019-2020	Fortsatt byte av garageportar.
Luftbehandlingsinstallation	2020	
Tak och fasader	2020	Mossbehandling tak, målningsarbeten
Garageportar	2020-2021	Byte av 28 st garageportar.
Installationer	2020-2021	Byte ventilationsaggregat, ompackning lyftcylindrar hissarna
Laddstolpar	2021	Installation av 5 st laddstolpar för elbilar (investering)
Installationer	2022	Utbyte ventilationsaggregat, kanalrensning och injustering.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (utbyte 5 st kryddhyllaggregat)	246 875 kr
Övrigt	36 944 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Olsson	Ordförande	2024
Jörgen Ljungquist	Sekreterare	2023
Johan Engström Gillerud	Vice ordförande	2024
Simon Glendert	Ledamot	2024
Karin Svensson	Ledamot	2023
Isabell Bengtsson Berggren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Bergholm	Suppleant	2023
Roger Persson	Suppleant	2024
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2023
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inga-Lisa Bengtsson	2023
Mimie Snell	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fortsätter kontinuerligt med trivselaktiviteter för medlemmarna. Under sommaren har det anordnats grillkvällar och under vintersäsongen har det varit ett antal trivselkvällar för medlemmarna. Det har nu blivit en årlig tradition att anordna en midsommarfest. Föreningens investering i trivselplatser och boulebanor har gett mervärde åt föreningens medlemmar och utnyttjas flitigt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 822 kr/m²/år.

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

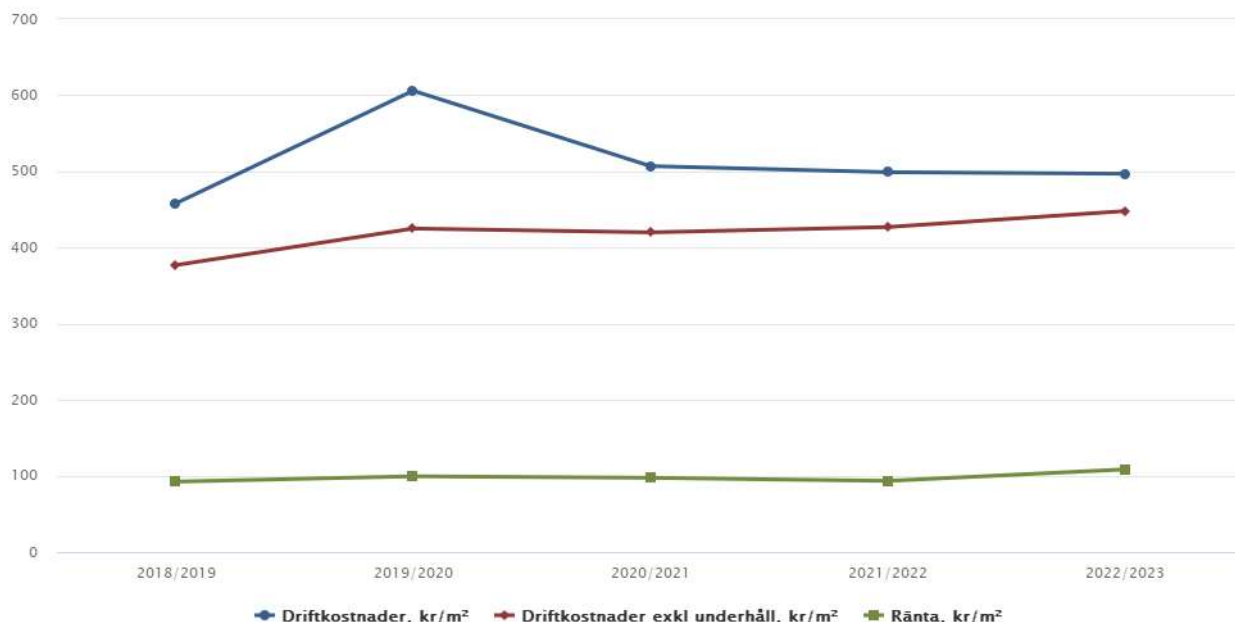
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år:

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har installerat laddstolpar för elbilar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 981	4 889	4 792	4 792	4 763
Resultat efter finansiella poster	426	396	235	-515	410
Årets resultat	426	396	235	-515	410
Resultat exklusive avskrivningar	1 083	1 053	881	138	1 062
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-962	228	171	-562	352
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	353	142	123	121	123
Balansomslutning	42 515	43 101	43 123	43 619	44 193
Soliditet %	23	22	21	20	21
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	17	40	31	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	334	242	205	158	208
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	822	806	798	798	798
Driftkostnader, kr/m ²	497	499	507	606	458
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	448	427	420	425	377
Ränta, kr/m ²	108	93	97	99	92
Underhållsfond, kr/m ²	636	332	262	227	288
Lån, kr/m ²	5 477	5 654	5 734	5 813	5 892
Skuldkvot %	6,00	6,54	6,81	6,81	7,00



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 755 995	1 924 651	1 456 149	396 432
Disposition enl. årsstämmobeslut			396 432	-396 432
Reservering underhållsfond		2 045 000	-2 045 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-283 819	283 819	
Årets resultat				426 026
Vid årets slut	5 755 995	3 685 832	91 400	426 026

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	1 852 581
Årets resultat	426 026
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 045 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	283 819
Summa	517 426

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	517 426
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 980 527	4 889 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 852	117 024
Summa rörelseintäkter		5 114 379	5 006 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 880 257	-2 892 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 371	-384 330
Personalkostnader	Not 6	-123 830	-121 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-657 228	-656 288
Summa rörelsekostnader		-4 070 686	-4 053 913
Rörelseresultat		1 043 693	952 440
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 130	10 224
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	38 880	6 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-658 677	-572 520
Summa finansiella poster		-617 667	-556 008
Resultat efter finansiella poster		426 026	396 432
Årets resultat		426 026	396 432



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	38 981 814	39 603 796
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	289 172	324 418
Summa materiella anläggningstillgångar		39 270 986	39 928 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	106 500	106 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		106 500	106 500
Summa anläggningstillgångar		39 377 486	40 034 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	1 087	42 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	239 785	196 413
Summa kortfristiga fordringar		240 872	238 996
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 896 662	2 827 267
Summa kassa och bank		2 896 662	2 827 267
Summa omsättningstillgångar		3 137 534	3 066 263
Summa tillgångar		42 515 020	43 100 978



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 755 995	5 755 995
Fond för yttre underhåll		3 685 833	1 924 651
Summa bundet eget kapital		9 441 828	7 680 646
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		91 400	1 456 149
Årets resultat		426 026	396 432
Summa fritt eget kapital		517 426	1 852 581
Summa eget kapital		9 959 253	9 533 227
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 367 500	25 846 670
Summa långfristiga skulder		14 367 500	25 846 670
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 364 170	6 913 750
Leverantörsskulder	Not 18	132 651	103 976
Skatteskulder	Not 19	35 098	25 513
Övriga skulder	Not 20	51 320	2 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	605 028	675 831
Summa kortfristiga skulder		18 188 267	7 721 080
Summa eget kapital och skulder		42 515 020	43 100 978



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Bredbandsinstallation - fiber	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	7
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 699 536	4 607 376
Hyror, lokaler	28 397	27 183
Hyror, garage	200 400	200 400
Hyror, p-platser	65 250	64 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 756	-5 880
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 900	-3 050
Summa nettoomsättning	4 980 527	4 889 329

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Fiber/internetavgifter	85 200	85 200
Övriga avgifter	3 068	0
Övriga ersättningar (pant- och överlåtelseavg, laddstolpar, andrahandsuth)	24 336	17 491
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-7
Övriga rörelseintäkter (gästparkering, påminneavg)	21 268	14 340
Summa övriga rörelseintäkter	133 852	117 024

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-283 819	-420 227
Reparationer	-166 752	-111 984
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-314 049	-302 812
Försäkringspremier	-139 250	-128 297
Fiber/internetavgifter	-180 644	-180 604
Återbäring från Riksbyggen	9 700	12 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-139	6 912
Serviceavtal	-2 755	-6 087
Obligatoriska besiktningar (hissar, lekplatser, ventilationskontroll)	-41 221	-13 991
Snö- och halkbekämpning	-53 665	-39 350
Statuskontroll	-32 934	-31 909
Förbrukningsinventarier	-11 534	-14 956
Fordons- och maskinkostnader	-299	-11 136
Vatten	-215 499	-206 298
Fastighetsel	-149 469	-145 312
Uppvärmning	-599 519	-594 363
Sophantering och återvinning	-121 373	-150 805
Förvaltningsarvode drift	-577 037	-553 142
Summa driftskostnader	-2 880 257	-2 892 161

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-327 018	-306 437
IT-kostnader	-2 557	-2 366
Arvode, yrkesrevisor	-8 375	-7 125
Övriga förvaltningskostnader (stämma, medlemsaktiviteter)	-9 372	-5 357
Kreditupplysningar	-1 505	-975
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 536	-17 491
Representation	-328	-709
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, toner m.m.)	-7 260	-8 652
Telefon (hissar, porttelefoner)	-27 143	-20 141
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-42
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-4 615	-4 615
Bankkostnader	-2 294	-2 100
Övriga externa kostnader (årsavgift hälsoskyddstillsyn)	-4 368	-8 320
Summa övriga externa kostnader	-409 371	-384 330

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-74 300	-68 200
Sammanträdesarvoden	-21 500	-29 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-7 200
Sociala kostnader	-20 030	-16 734
Summa personalkostnader	-123 830	-121 134

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-569 662	-569 662
Avskrivning Anslutningsavgifter	-41 180	-41 180
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 140	-11 140
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 958	-23 958
Avskrivning Installationer (laddstolpar)	-11 288	-10 347
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-657 228	-656 288

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 130	10 224
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 130	10 224

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 577	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	34 218	6 258
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	29
Övriga ränteintäkter	75	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 880	6 287

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-626 774	-539 471
Övriga finansiella kostnader	-31 903	-33 049
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-658 677	-572 520

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	68 550 349	68 550 349
Mark	1 661 500	1 661 500
Anslutningsavgifter	411 800	411 800
Tillkommande utgifter	222 800	222 800
Markanläggning	167 671	167 671
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 014 120	71 014 120
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 854 132	-30 284 470
Anslutningsavgifter	-288 260	-247 080
Tillkommande utgifter	-100 260	-89 120
Markanläggningar	-167 671	-167 671
	-31 410 323	-30 788 341
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-569 662	-569 662
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-41 180	-41 180
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-11 140	-11 140
	-621 982	-621 982
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 032 305	-31 410 323
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 981 814	39 603 797
Varav		
Byggnader	37 126 554	37 696 217
Mark	1 661 500	1 661 500
Anslutningsavgifter	82 360	123 540
Tillkommande utgifter	111 400	122 540
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 440 000	32 440 000
Småhus	34 227 000	34 227 000
Totalt taxeringsvärde	66 667 000	66 667 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 111 000</i>	<i>51 111 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 556 000</i>	<i>15 556 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Tvättutrustning	394 451	394 451
Installationer (laddstolpar)	79 014	0
	473 465	394 451
Årets anskaffningar		
Installationer	0	79 014
	0	79 014
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	473 465	473 465
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättutrustning	-138 700	-114 742
Installationer (laddstolpar)	-10 347	0
	-149 047	-114 742
Årets avskrivningar		
Tvättutrustning	-23 958	-23 958
Installationer (laddstolpar)	-11 288	-10 347
	-35 246	-34 305
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-184 293	-149 047
Restvärde enligt plan vid årets slut	289 172	324 418
Varav		
Tvättutrustning	231 793	255 751
Installationer	57 379	68 667

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	106 500	106 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	106 500	106 500

213 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	1 087	1 012
Momsfordringar	0	41 571
Summa övriga fordringar	1 087	42 583



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	28 934	5 140
Förutbetalda försäkringspremier	64 517	59 250
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 455	79 221
Förutbetald fiber/internetavgift	45 156	45 176
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 723	7 626
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	239 785	196 413

Not 16 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	2 028 578	1 618 141
Transaktionskonto	868 083	1 209 126
Summa kassa och bank	2 896 662	2 827 267

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	31 731 670	32 760 420
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–115 000	– 913 750
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–17 249 170	–6 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 367 500	25 846 670

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,29%	2022-09-23	6 568 750,00	–5 971 250,00	597 500,00	0,00
SWEDBANK	2,24%	2023-09-25	4 418 750,00	0,00	115 000,00	4 303 750,00
SWEDBANK	4,81%	2023-09-28	0,00	5 971 250,00	86 250,00	5 885 000,00
SWEDBANK	1,80%	2024-03-25	7 175 420,00	0,00	115 000,00	7 060 420,00
SWEDBANK	1,47%	2025-09-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	0,99%	2026-09-25	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SWEDBANK	1,29%	2026-11-25	1 597 500,00	0,00	115 000,00	1 482 500,00
Summa			32 760 420,00	0,00	1 028 750,00	31 731 670,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 303 750 kr och 5 885 000 kr samt 7 060 420 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.

Föreningen har gjort en extraamortering under året på 568 750 kr i samband med omsättning av lån.



Not 18 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	132 651	103 976
Summa leverantörsskulder	132 651	103 976

Not 19 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	35 098	25 513
Summa skatteskulder	35 098	25 513

Not 20 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld för moms	3 201	0
Skuld sociala avgifter och skatter	48 119	2 010
Summa övriga skulder	51 320	2 010

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	15 767
Upplupna räntekostnader	98 500	71 031
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 019
Upplupna elkostnader	17 617	13 475
Upplupna vattenavgifter	36 217	36 217
Upplupna värmekostnader	19 382	13 809
Upplupna kostnader för renhållning	2 698	6 191
Upplupna styrelsearvoden	0	97 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 006	4 885
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	425 608	412 237
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605 028	675 831

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	44 104 000	44 104 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ängelholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Olsson

Jörgen Ljungquist

Johan Engström Gillerud

Karin Svensson

Simon Glendert

Isabell Bengtsson Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor
Exset Revision



Verifikat

Transaktion 09222115557502461654

Dokument

Årsredovisning 2022-2023

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2023-10-11 12:00:38 CEST (+0200) av Ingrid Gustavsson (IG)

Färdigställt 2023-10-13 15:30:20 CEST (+0200)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)

Riksbyggen

ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Jan Olsson (JO)

jan1945@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN OLSSON"

Signerade 2023-10-11 12:46:54 CEST (+0200)

Jörgen Ljungquist (JL)

jorgen.ljungquist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jörgen Michael Ljungquist"

Signerade 2023-10-11 12:04:31 CEST (+0200)

Johan Engström Gillerud (JEG)

johan.engstrom.gillerud@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN ENGSTRÖM GILLERUD"

Signerade 2023-10-11 13:32:59 CEST (+0200)

Karin Svensson (KS)

karin.49@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Maj-Lis Svensson"

Signerade 2023-10-11 12:29:47 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557502461654

Isabell Bengtsson Berggren (IBB)
Isabell.Berggren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ISABELL BENGTTSSON BERGGREN"
Signerade 2023-10-11 15:42:15 CEST (+0200)

Simon Glendert (SG)
glendert87@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Simon Glendert"
Signerade 2023-10-11 12:20:57 CEST (+0200)

Kenneth Nilsson (KN)
Kenneth.Nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"
Signerade 2023-10-13 15:30:20 CEST (+0200)

Markus Ahlberg (MA)
markus.ahlberg@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS AHLBERG"
Signerade 2023-10-13 15:30:10 CEST (+0200)

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 Bäckadal
Org.nr. 716406-2809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bäckadal för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

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 augusti 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 oktober 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bäckadal för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-10-13 15:29:45 GMT+02:00
Transaktions-ID: c7be88715e254afea179d07c8c21efd0

Underskrift 2

Namn: Markus Ahlberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-10-13 15:30:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7228353e8d5b4d2a87b636e5d1b249de

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Riksbyggen Bostadsrättsförening Bäckadal

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bäckadal 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

