

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Backenhus nr 2
Org nr: 716463-7113



DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röslängd
.....
- 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

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Backenhus nr 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är positivt dock lägre än föregående räkenskapsår.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år och beror framförallt på högre reparation- och räntekostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. befintligt lån som villkorsändrats till högre ränta än tidigare villkor.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat före avskrivningar. Avskrivning påverkar ej föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 54% till 48%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 338 % till 316 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 794 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 262 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	16
Antal p-platser	38
Antal p-platser (carport)	24
Antal p-platser (gäst)	11

Total tomtarea 13 762 m²

Total bostadsarea 5 952 m²

Total lokalarea 208 m²

Årets taxeringsvärde 81 865 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 865 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 424 tkr och planerat underhåll för 518 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 2023-10-02.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 564 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 263 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden till totalt 56 861 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 895 tkr (318 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 692 tkr (284 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Torktumlare, belysning & målning tvättstuga)	142 644
Installationer (kodlås, fastighetsspolning, armatur, rörelsedetektor, luftfilter, service hiss)	209 746
Huskropp utvändigt (snörasskydd, ombyggnad 2 st. balkonger)	116 641
Markytor (trädfällning, förlängning rabatt)	48 695

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Olsén	Ordförande	2024
Mona Ståhl	Sekreterare	2025
Peter Furuvald	Vice ordförande	2024
Gunvor Holmqvist	Ledamot	2024
Marcus Nilsson	Ledamot	2025
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Andersson	Suppleant	2024
Rikard Pettersson	Suppleant	2025
Tove Thegerström	Suppleant	2025
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024
Rolf Holmqvist	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Signe Rydlöv	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Bäckman	2024
Eva Lundström	2024

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 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Årsavgiften höjde med 5 % den 1 januari 2023.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 815 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.

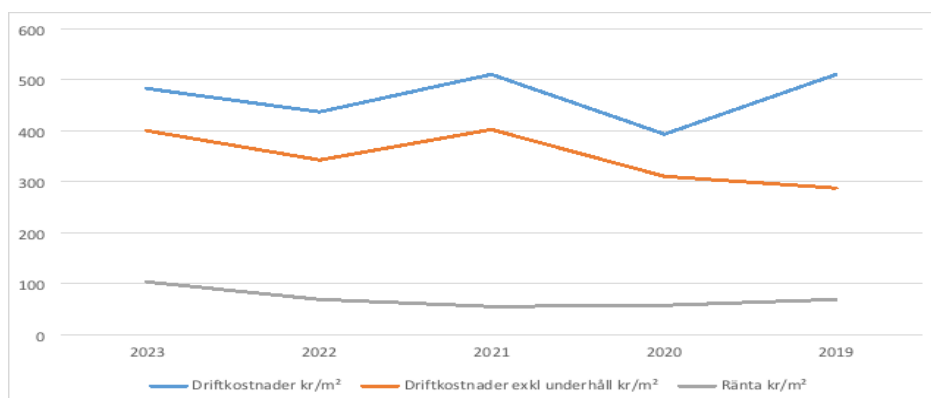
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 628	5 395	5 339	5 335	5 286
Resultat efter finansiella poster*	468	906	441	1 070	208
Resultat exkl. avskrivningar	1 262	1 689	1 230	1 868	1 020
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-430	154	-105	533	-332
Årets kassaflöde	372	860	615	952	626
Soliditet %*	25	24	22	21	18
Likviditet %	48	54	51	266	191
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	91	91	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	901	862	854	854	846
Driftkostnader kr/kvm	482	437	509	394	510
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	398	342	402	311	287
Energikostnad kr/kvm*	163	152	158	141	147
Underhållsfond kr/kvm	1 060	869	714	556	374
Sparande kr/kvm*	289	369	307	386	388
Ränta kr/kvm	103	69	56	57	68
Skuldsättning kr/kvm*	4 519	4 642	4 765	4 888	5 011
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 676	4 804	4 931	5 058	5 186
Räntekänslighet %*	5,2	5,6	5,8	5,9	6,1

*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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 803 997	5 352 861	-706 395	906 406
Disposition enl. årsstämmobeslut			906 406	-906 406
Reservering underhållsfond		1 692 000	-1 692 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-517 726	517 726	
Årets resultat				467 607
Vid årets slut	3 803 997	6 527 135	-974 263	467 607

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	200 011
Årets resultat	467 607
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 692 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	517 726
Summa	-506 656

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	
Att balansera i ny räkning i kr	-506 656

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 628 168	5 395 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 273	224 520
Summa rörelseintäkter		5 677 441	5 619 822
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 971 993	-2 689 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-716 998	-674 214
Personalkostnader	Not 6	-230 814	-189 473
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-794 150	-782 963
Summa rörelsekostnader		-4 713 955	-4 336 537
Rörelseresultat		963 486	1 283 284
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 340	11 232
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137 746	34 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-635 965	-422 366
Summa finansiella poster		-495 879	-376 879
Resultat efter finansiella poster		467 607	906 406
Årets resultat		467 607	906 406



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	32 144 955	32 927 918
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	123 061	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 268 016	32 927 918
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	117 000	117 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 000	117 000
Summa anläggningstillgångar		32 385 016	33 044 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 819	-20
Övriga fordringar	Not 11	251 192	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	92 135	270 530
Summa kortfristiga fordringar		348 146	270 510
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 140 436	5 768 298
Summa kassa och bank		6 140 436	5 768 298
Summa omsättningstillgångar		6 488 582	6 038 809
Summa tillgångar		38 873 598	39 083 726



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 803 997	3 803 997	
Fond för yttre underhåll	6 527 135	5 352 861	
Summa bundet eget kapital	10 331 132	9 156 858	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-974 263	-706 395	
Årets resultat	467 607	906 406	
Summa fritt eget kapital	-506 656	200 011	
Summa eget kapital	9 824 476	9 356 869	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 526 336	18 516 061
Summa långfristiga skulder		15 526 336	18 516 061
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 307 820	10 076 031
Leverantörsskulder		97 263	251 156
Skatteskulder		230 550	222 543
Övriga skulder	Not 15	58 857	64 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	828 297	596 685
Summa kortfristiga skulder		13 522 787	11 210 797
Summa eget kapital och skulder		38 873 598	39 083 726



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	467 607	906 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	794 150	782 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 261 757	1 689 368
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-226 862	-166 792
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	229 427	95 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 264 322	1 618 201
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-134 248	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-134 248	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-757 936	-757 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-757 936	-757 936
Årets kassaflöde	372 138	860 265
Likvidamedel vid årets början	5 768 299	4 908 034
Likvidamedel vid årets slut	6 140 436	5 768 299
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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	91
Standardförbättringar	Linjär	25
Installationer	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 849 008	4 618 092
Hyror, lokaler	8 496	8 496
Hyror, garage	76 800	76 800
Hyror, p-platser	189 000	189 190
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 000	-8 140
Bränsleavgifter, bostäder	509 784	509 784
Elavgifter	1 080	1 080
Summa nettoomsättning	5 628 168	5 395 302

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	22 323	27 510
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-8
Övriga rörelseintäkter	25 716	26 097
Försäkringsersättningar	1 248	170 921
Summa övriga rörelseintäkter	49 273	224 520



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-517 726	-580 633
Reparationer	-423 543	-384 573
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-221 675	-212 072
Försäkringspremier	-75 207	-67 011
Kabel- och digital-TV	-180 504	-161 606
Återbäring från Riksbyggen	6 800	8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 361	-7 856
Serviceavtal	-7 555	0
Obligatoriska besiktningar	-4 438	-18 951
Bevakningskostnader	0	-11 685
Övriga utgifter, köpta tjänster	-80 798	0
Snö- och halkbekämpning	-210 823	-145 647
Statuskontroll	-31 776	0
Förbrukningsinventarier	-61 124	-57 138
Fordons- och maskinkostnader	-1 689	-339
Vatten	-271 363	-271 680
Fastighetsel	-181 486	-156 312
Uppvärmning	-552 210	-510 147
Sophantering och återvinning	-139 686	-112 738
Förvaltningsarvode drift	-12 829	0
Summa driftskostnader	-2 971 993	-2 689 887

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-618 478	-596 904
IT-kostnader	-3 810	-10 792
Arvode, yrkesrevisor	-27 500	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-11 643	-15 594
Kreditupplysningar	-322	-270
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 141	-18 312
Representation	-5 405	-2 784
Kontorsmateriel	-3 048	-3 203
Befarade förluster hyror/avgifter	-34	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 240	-6 240
Konsultarvoden	-26 062	0
Bankkostnader	-2 747	-2 100
Övriga externa kostnader	-570	-1 140
Summa övriga externa kostnader	-716 998	-674 214



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-50 189	-51 492
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-95 468	-65 265
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 500	-9 500
Pensionskostnader	-2 142	-2 197
Sociala kostnader	-52 514	-43 019
Summa personalkostnader	-230 814	-189 473

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-746 963	-746 963
Avskrivningar tillkommande utgifter	-36 000	-36 000
Avskrivning Installationer	-11 187	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-794 150	-782 963



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 662 356	67 662 356
Mark	1 813 000	1 813 000
Tillkommande utgifter	902 938	902 938
Markinventarier	19 731	19 731
	70 398 025	70 398 025
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 398 025	70 398 025
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 024 438	-36 277 476
Tillkommande utgifter	-425 938	-389 938
Markinventarier	-19 731	-19 731
	-37 470 108	-36 687 145
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-746 963	-746 963
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-36 000	-36 000
	-782 963	-782 963
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 253 070	-37 470 108
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 144 955	32 927 918
Varav		
Byggnader	29 890 955	30 637 918
Mark	1 813 000	1 813 000
Tillkommande utgifter	441 000	477 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 000 000	65 000 000
Lokaler	533 000	533 000
Småhus	16 332 000	16 332 000
	81 865 000	81 865 000
Totalt taxeringsvärde	81 865 000	81 865 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 377 000</i>	<i>63 377 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 488 000</i>	<i>18 488 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	84 331	84 331
Installationer	777 353	777 353
	861 684	861 684
Årets anskaffningar		
Installationer	134 248	0
	134 248	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	995 932	861 684
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-84 331	-84 331
Installationer	-777 353	-777 353
	-861 684	-861 684
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 187	0
	-11 187	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-84 331	-84 331
Installationer	-788 541	-777 353
	-872 872	-861 684
Restvärde enligt plan vid årets slut	123 061	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	123 061	0

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	117 000	117 000
	117 000	117 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	251 164	0
Andra kortfristiga fordringar	28	0
	251 192	0



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 080	75 207
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	149 226
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	27 464
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	18 634
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 055	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 135	270 530

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	34
Bankmedel (SBAB sparkonto)	5 758 956	5 025 874
Transaktionskonto (Swedbank)	381 480	742 390
Summa kassa och bank	6 140 436	5 768 298

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	27 834 156	28 592 092
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-757 936	-757 936
Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut	-11 549 884	-9 318 095
Långfristig skuld vid årets slut	15 526 336	18 516 061

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,03%	2024-12-30	11 549 884,00	0,00	0,00	11 549 884,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2026-06-30	7 724 113,00	0,00	568 452,00	7 345 145,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2027-06-30	9 318 095,00	0,00	189 484,00	8 939 127,00
Summa			28 592 092,00	0,00	757 936,00	27 834 156,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 (stadshypotek) lån om 11 549 884 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	50 300	58 256
Skuld för moms	5 755	3 932
Skuld sociala avgifter och skatter	2 801	2 194
Summa övriga skulder	58 857	64 381

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	0	-1
Upplupna driftskostnader	116 289	44 125
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	125 905	0
Upplupna elkostnader	21 019	16 655
Upplupna vattenavgifter	21 407	21 764
Upplupna värmekostnader	80 413	75 811
Upplupna kostnader för renhållning	14 257	9 720
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	449 007	428 611
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	828 297	596 685

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	64 170 000	64 170 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Inger Olsén

Mona Ståhl

Peter Furuvald

Gunvor Holmqvist

Marcus Nilsson

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Rolf Holmqvist
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514642418

Dokument

<p>Årsredovisning 2023 - RBF Backenhus nr 2 (uppdaterad 2024-04-05) Huvuddokument 21 sidor Startades 2024-04-08 10:13:18 CEST (+0200) av <i>Andreas Nilsson (AN)</i> Färdigställt 2024-04-10 18:44:54 CEST (+0200)</p>	<p>För sign Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av <i>Andreas Nilsson (AN)</i></p>
<p>Ordlista bilaga Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av <i>Andreas Nilsson (AN)</i></p>	

Initierare

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

Signerare

<p>Inger Olsén (lo) <i>ingerolsen278@hotmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "<i>Inger Mary Olsén</i>" Signerade 2024-04-08 12:17:59 CEST (+0200)</p>	<p>Gunvor Holmqvist (GH) <i>gunvor1977@gmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "<i>Gunvor Elise Holmqvist</i>" Signerade 2024-04-10 12:43:09 CEST (+0200)</p>
---	--



Verifikat

Transaktion 09222115557514642418

Marcus Nilsson (MN)
marcusnil16@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS KRISTER SIMON NILSSON"
Signerade 2024-04-08 10:25:11 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mona Louise Ståhl"
Signerade 2024-04-08 10:18:15 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Peter Furuvald"
Signerade 2024-04-08 12:39:49 CEST (+0200)

Mikael Sjöström (MS2)
Mikael.Sjostrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Micael Sjöström"
Signerade 2024-04-08 10:24:24 CEST (+0200)

Rolf Holmqvist (RH)
guroholmqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf
Birger Holmqvist"
Signerade 2024-04-10 12:46:19 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2024-04-10 18:44:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514642418

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 RBF Backenhus nr 2, org. nr 716463-7113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Backenhus nr 2 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Backenhus nr 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Rolf Holmqvist
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Backenhus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Backenhus nr 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

