
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Brf Backa Västergård
Org nr: 716409-4950



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Backa
Västergård får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 192 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 959 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Backa 37:39 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns 13 byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastigheternas adress är Poetgatan i Hisings Backa.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	21
3 rum och kök	13
4 rum och kök	22

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	92

Total tomtarea	25 286 m ²
Total bostadsarea	6 144 m ²
Total lokalarea	16 m ²



Årets taxeringsvärde	89 220 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	89 220 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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-, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Proinova försäkringsmäklare	Fastighetsförsäkring (Folksam)
Telia	Telefoni
Göteborg Energi	Elnät och fjärrvärme
Luleå Energi	El
Göteborg Stad och kretslopp	Sophantering, vatten och avlopp
Tele 2	Kabel-TV
Remondis	Återvinning

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 447 tkr och planerat underhåll för 693 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades i april 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2013
Värmeinjustering	2013
Målning grund, gemensamhetslokal o projektledning	2015
Takrenovering	2015
Uppfräschning av föreningens utemiljö o lekplats	2016
Belysning	2016
Spolat dagvattenbrunnar	2017
Belysning	2017
Huskropp	2020
Gemensamma utrymmen	2021/2022
Installationer	2021/2022
Tak och balkonger	2021/2022
Markytor	2021/2022
Gemensamma utrymmen	2022/2023
Installationer	2022/2023
Huskropp utvändigt	2022/2023
Markytor	2022/2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	588 573
Installationer	24 282
Markytor	61 672
Garage och p-platser	18 255

Planerat underhåll

	År
Relining	2024/2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Therése Norén	Ordförande	2025
Thomas Jansson	Sekreterare	2024
Jan Pettersson	Vice ordförande	2025
Agneta Hallenberg	Ledamot	2024
Dennis Holmberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Nilsson	Suppleant	2024
Mats Andersson	Suppleant	2025
Niklas Rosendahl	Suppleant	2025
Karl-Linus Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Sebastian Olsson	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter

Henrik Johansson

Valberedning

Elena Johnas
Michel El Chammas (Sammankallande)

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 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4% från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2023/2024 uppgår i genomsnitt till 753 kr/m²/år.
I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).

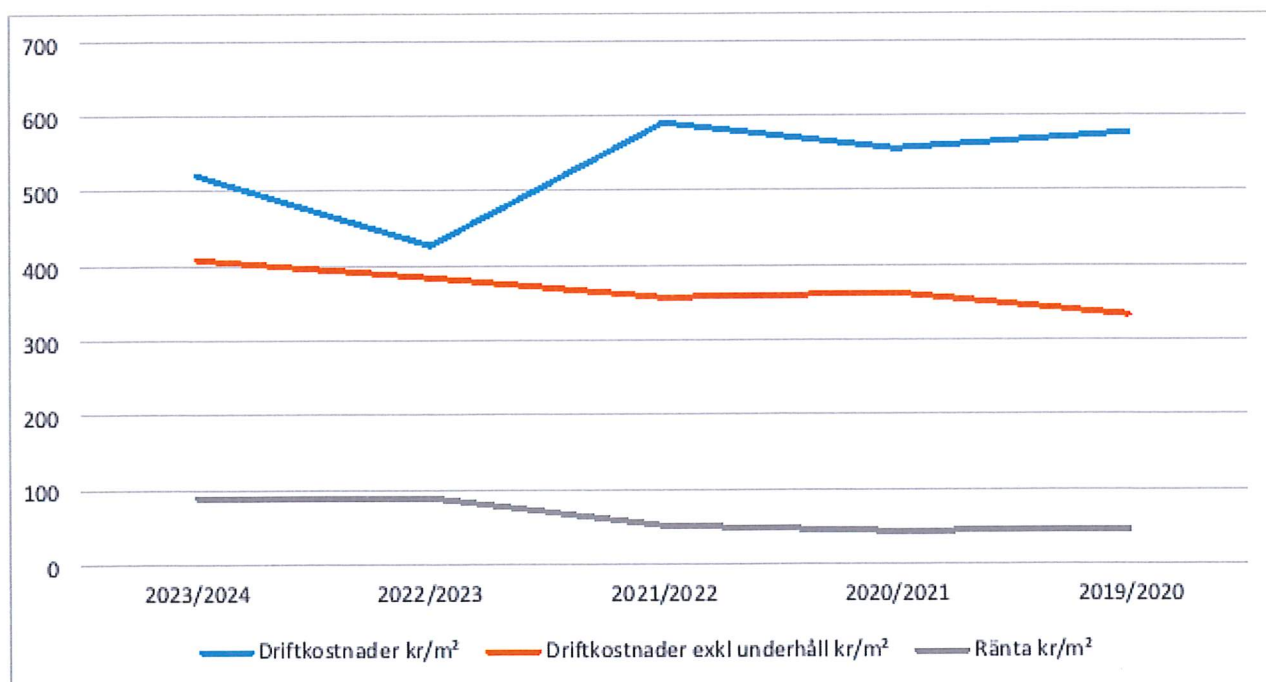


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 523	5 374	5 224	5 222	5 156
Resultat efter finansiella poster*	-233	132	-368	361	285
Årets resultat	-233	132	-368	361	285
Resultat exkl avskrivningar	959	1 309	429	926	824
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	104	686	-148	-265	-367
Balansomslutning	44 556	44 585	44 465	30 865	30 577
Soliditet %*	16	16	16	24	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	859	834	818	818	807
Driftkostnader kr/kvm	521	424	590	554	577
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	408	381	356	362	331
Energikostnad kr/kvm*	192	172	175	157	142
Underhållsfond kr/kvm	255	228	170	310	308
Reservering till underhållsfond kr/kvm	139	51	94	194	194
Sparande kr/kvm*	268	255	303	342	379
Ränta kr/kvm	88	88	50	41	46
Skuldsättning kr/kvm*	5 915	5 921	5 926	3 659	3 665
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 930	5 936	5 941	3 668	3 674
Räntekänslighet %*	6,9	7,1	7,3	4,5	4,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har haft betydligt högre driftkostnader från tidigare år vilket har påverkat det negativa resultatet. Större delar av underhållsarbeten har gjorts och kommer inte vara stora kostnader närmaste åren. Föreningen kommer att behöva höja avgiften om kostnaderna fortsätter vara lika höga.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 399 964	1 406 581	4 276 716	131 553
Disposition enl. årsstämmobeslut			131 553	-131 553
Reservering underhållsfond		855 000	-855 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-692 782	692 782	
Årets resultat				-233 128
Vid årets slut	1 399 964	1 568 799	4 246 050	-233 128

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 408 269
Årets resultat	-233 128
Årets fondreservering enligt stadgarna	-855 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	692 782
Summa	4 012 923

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 012 923**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 523 362	5 373 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 503	55 218
Summa rörelseintäkter		5 551 865	5 429 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 199 510	-2 588 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-850 255	-870 624
Personalkostnader	Not 6	-170 170	-148 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 192 251	-1 177 795
Summa rörelsekostnader		-5 412 185	-4 784 572
Rörelseresultat		139 680	644 457
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 170
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166 619	24 870
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 427	-539 945
Summa finansiella poster		-372 807	-512 905
Resultat efter finansiella poster		-233 128	131 553
Årets resultat		-233 128	131 553



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	38 516 393	38 883 410
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	7 734
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 516 393	38 891 144
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Fonus		2 828	2 828
Andra långfristiga fordringar	Not 11	108 500	108 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		111 328	111 328
Summa anläggningstillgångar		38 627 721	39 002 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	28 404	27 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	377 509	213 810
Summa kortfristiga fordringar		405 913	241 551
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 522 524	5 340 558
Summa kassa och bank		5 522 524	5 340 558
Summa omsättningstillgångar		5 928 436	5 582 109
Summa tillgångar		44 556 158	44 584 581



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 399 964	1 399 964
Fond för yttre underhåll		1 568 799	1 406 581
Summa bundet eget kapital		2 968 763	2 806 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 246 050	4 276 716
Årets resultat		-233 128	131 553
Summa fritt eget kapital		4 012 923	4 408 269
Summa eget kapital		6 981 685	7 214 813
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 500 000	36 435 854
Summa långfristiga skulder		20 500 000	36 435 854
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 935 854	34 800
Leverantörsskulder		377 357	47 056
Skatteskulder		11 133	8 181
Övriga skulder	Not 16	64 958	87 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	685 171	756 269
Summa kortfristiga skulder		17 074 472	933 913
Summa eget kapital och skulder		44 556 158	44 584 581



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	139 680	644 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 192 251	1 177 795
	1 331 930	1 822 252
Erhållen ränta	100 144	38 695
Erlagd ränta	-539 481	-539 828
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-97 886	-11 018
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	239 559	22 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 034 266	1 332 554
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-817 500	-14 622 409
Förändringar i pågående byggnation	0	11 352 409
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-817 500	-3 270 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-34 800	-34 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 800	-34 800
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	181 966	-1 972 246
Likvida medel vid årets början	5 340 558	7 312 803
Likvida medel vid årets slut	5 522 524	5 340 558



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Förening tillämpar komponentavskrivning. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Balkonger	Linjär	30	2053
Dörrar	Linjär	24	2038
El lägenheter	Linjär	24	2038
Fasad	Linjär	24	2038
Fönster	Linjär	53	2038
Restpost o köksinredning	Linjär	24	2040
Stomme och grund	Linjär	77	2078
Stomkomplettering	Linjär	30	2053
Tak	Linjär	40	2063
Stammar	Linjär	24	2038
Ventilation	Linjär	24	2038
Förbättringsutgifter	Linjär	30-50	2061
Markanläggningar	Linjär	5-10	2029
Installationer	Linjär	15-40	Fullt avskrivet
Maskiner och inventarier	Linjär	5	Fullt avskrivet

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 638 576	4 503 432
Hyror, lokaler	31 200	31 200
Hyror, p-platser	224 690	224 760
Hyror, övriga	12 600	9 750
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 542	-2 115
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 406	-7 040
Bränsleavgifter, bostäder	638 244	619 824
Summa nettoomsättning	5 523 362	5 373 811

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	0	1 200
Övriga ersättningar	13 737	8 097
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-7
Erhållna statliga bidrag	0	37 937
Övriga rörelseintäkter	14 774	7 991
Summa övriga rörelseintäkter	28 503	55 218

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-692 782	-263 321
Reparationer	-446 778	-478 593
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-119 560	-115 962
Försäkringspremier	-116 590	-100 712
Kabel- och digital-TV	-160 004	-159 859
Återbäring från Riksbyggen	800	7 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 044	-4 376
Serviceavtal	-29 120	-27 049
Obligatoriska besiktningar	-5 758	-4 450
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 156	-22 724
Snö- och halkbekämpning	-182 933	-146 017
Förbrukningsinventarier	-54 059	-9 772
Vatten	-281 878	-250 460
Fastighetsel	-150 525	-144 597
Uppvärmning	-748 265	-664 479
Sophantering och återvinning	-134 585	-141 721
Förvaltningsarvode drift	-49 274	-61 635
Summa driftskostnader	-3 199 510	-2 588 028

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-8 878	-33 005
Förvaltningsarvode administration	-723 698	-756 575
IT-kostnader	-6 302	-4 548
Styrelsearvode	0	-10 338
Arvode, yrkesrevisorer *	-36 500	-16 550
Övriga förvaltningskostnader	-27 669	-15 025
Kreditupplysningar	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 558	-6 269
Kontorsmateriel	-13 576	0
Telefon och porto	-10 370	-6 864
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-34	0
Medlems- och föreningsavgifter **	-5 760	0
Köpta tjänster	0	-1 554
Bankkostnader	-3 909	-4 962
Övriga externa kostnader	0	-14 909
Summa övriga externa kostnader	-850 255	-870 624

* För låg kostnad har redovisats bakåt i tiden. Denna kostnad samt årets kostnad redovisas detta verksamhetsår.

** Medlemsavgift för 2 år; Intresseföreningen.

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-17 539	0
Sammanträdesarvoden	-83 634	-76 440
Övriga ersättningar	-4 206	-4 036
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 000	-39 620
Sociala kostnader	-32 791	-28 028
Summa personalkostnader	-170 170	-148 124

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 100 718	-1 086 259
Avskrivning Markanläggningar	-83 799	-83 799
Avskrivning Installationer	-7 734	-7 738
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 192 251	-1 177 795



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	48 780 680	34 158 271
Mark	357 112	357 112
Markanläggning	935 102	935 102
	50 072 894	35 450 485
Årets anskaffningar		
Byggnader	817 500	14 622 409
	817 500	14 622 409
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 890 394	50 072 894
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 493 723	-9 407 464
Markanläggningar	-695 762	-611 963
	-11 189 484	-10 019 427
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 100 718	-1 086 259
Årets avskrivning markanläggningar	-83 799	-83 799
	-1 184 517	-1 170 058
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 374 001	-11 189 485
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 516 393	38 883 410
Varav		
Byggnader	38 003 740	38 286 957
Mark	357 112	357 112
Markanläggningar	155 542	239 341
Taxeringsvärden		
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	220 000	220 000
Totalt taxeringsvärde	89 220 000	89 220 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 027 000</i>	<i>62 027 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 193 000</i>	<i>27 193 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	341 579	341 579
Installationer	146 063	146 063
	487 642	487 642
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	487 642	487 642
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-341 579	-341 579
Installationer	-138 329	-130 592
	-479 908	-472 171
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 734	-7 738
	-7 734	-7 738
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-341 579	-341 579
Installationer	-146 063	-138 330
	-487 642	-479 909
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-487 642	-479 909
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	7 734
Varav		
Installationer	0	7 734

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Tak och balkongräckeprojekt	0	11 352 409
Summa	0	11 352 409
Årets anskaffningar		
Tak och balkongräckeprojekt	0	3 270 000
Summa	0	3 270 000
Till aktivering	0	-14 622 409
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
217 andelar á 500 kr i Riksbyggen via Intresseföreningen	108 500	108 500
Summa andra långfristiga fordringar	108 500	108 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	28 404	27 741
Summa övriga fordringar	28 404	27 741

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	66 475	0
Förutbetalda försäkringspremier	63 349	53 242
Förutbetalt förvaltningsarvode	204 688	120 568
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 001	40 001
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 996	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	377 509	213 810

Not 14 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	3 858 224	3 759 548
Transaktionskonto	1 659 300	1 576 009
Summa kassa och bank	5 522 524	5 340 558

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	36 435 854	36 470 654
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 800	-34 800
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 901 054	0
Långfristig skuld vid årets slut	20 500 000	36 435 854

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,09%	2024-11-28	9 940 454,00	0,00	0,00	9 940 454,00
NORDEA	1,01%	2025-01-22	6 030 200,00	0,00	34 800,00	5 995 400,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2026-06-01	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,26%	2027-03-30	14 000 000,00	0,00	0,00	14 000 000,00
Summa			36 470 654,00	0,00	34 800,00	36 435 854,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 15 935 854 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 20 500 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 34 800 kr/år. Efter 5 år kvarstår inga lån med nuvarande avtalsvillkor.



Not 16 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	64 958	64 958
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 650
Summa övriga skulder	64 958	87 608

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	15 438	0
Upplupna räntekostnader	9 853	9 907
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	67 672	147 072
Upplupna elkostnader	9 023	14 163
Upplupna vattenavgifter	23 342	49 552
Upplupna värmekostnader	30 217	53 879
Upplupna kostnader för renhållning	8 030	20 864
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	808
Upplupna revisionsarvoden	22 500	8 500
Upplupna styrelsearvoden	54 807	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 260	2 637
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	409 028	448 887
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	685 171	756 269

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	37 523 000	37 523 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Therése Norén

Thomas Jansson

Jan Pettersson

Agneta Hallenberg

Dennis Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Sebastian Olsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Backa Västergård, org. nr 716409-4950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Backa Västergård för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1–21 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el-ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Backa Västergård för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Sebastian Olsson
Förtroendevald revisor



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 styrelsens 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 199 510	2 588 028
Övriga externa kostnader	850 255	870 624
Personalkostnader	170 170	148 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 192 251	1 177 795
Finansiella poster	372 807	512 905
Summa kostnader	5 784 993	5 297 476

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	9 986
Fastighetsskötsel extra	10 981	8 130
Utemiljö grund	21 476	1 948
Utemiljö extra	13 417	39 503
Rabatt/återbäring från RB	-800	-7 700
Systematiskt brandskyddsarbete	3 044	4 376
Serviceavtal	29 120	27 049
Obligatoriska besiktningskostnader	5 758	4 450
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 156	22 724
Snö- och halkbekämpning	182 933	146 017
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	1 993
Rep bostäder utg för köpta tj	24 635	90 203
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	24 115	21 267
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 219	74 177
Rep installationer utg för köpta tj	36 297	21 826
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	20 678	30 880
Rep install utg för köpta tj Ventilation	12 709	104 120
Rep install utg för köpta tj El	9 700	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	20 644	5 871
Rep huskropp utg för köpta tj	33 138	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	3 281
Rep markytor utg för köpta tj	638	4 052
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	4 375	0
Försäkringsskador	254 993	120 923
Vandalisering	638	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	379 391	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	209 182	114 051
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	59 506
UH installationer utg för köpta tj El	24 282	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	56 014
UH Markytor utg för köpta tj	61 672	33 750
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	18 255	0
Fastighetsel	150 525	144 597
Uppvärmning	748 265	664 479
Vatten	281 878	250 460
Sophämtning	134 585	141 721
Fastighetsförsäkring	116 590	100 712
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	160 004	159 859
Dös-arvoden, drift	3 400	0
Felanmälan/jour	0	2 069
Fastighetsskatt	119 560	115 962
Förbrukningsinventarier	11 814	2 062
Förbrukningsmaterial	42 245	7 710
Summa driftkostnader	3 199 510	2 588 028

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-06-30	2023-06-30
BOA	12 288 kr/kvm	12 288 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	13	13
Dös-arvoden, drift	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	12	12
Fastighetsförsäkring	9	8
Fastighetsskatt	10	9
Fastighetsskötsel extra	1	1
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	1
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Frakter transp o försäkringar vid varudistribution	0	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	3	1
Försäkringsskador	21	10
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	2	7
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	6
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	2
Rep huskropp utg för köpta tj	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	8
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	3	2
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	15	12
Sophämtning	11	12
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	1	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	17	9
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	31	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	5
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	2	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0

UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	5
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	5	3
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	61	54
Utemiljö extra	1	3
Utemiljö grund	2	0
Vandalisering	0	0
Vatten	23	20
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	2	2
Summa driftkostnader	260,38	210,61

RB BRF Backa Västergård

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Backa Västergård i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860