

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Backenhus nr 1
Org nr: 716415-3426

2024-01-01 – 2024-12-31



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

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



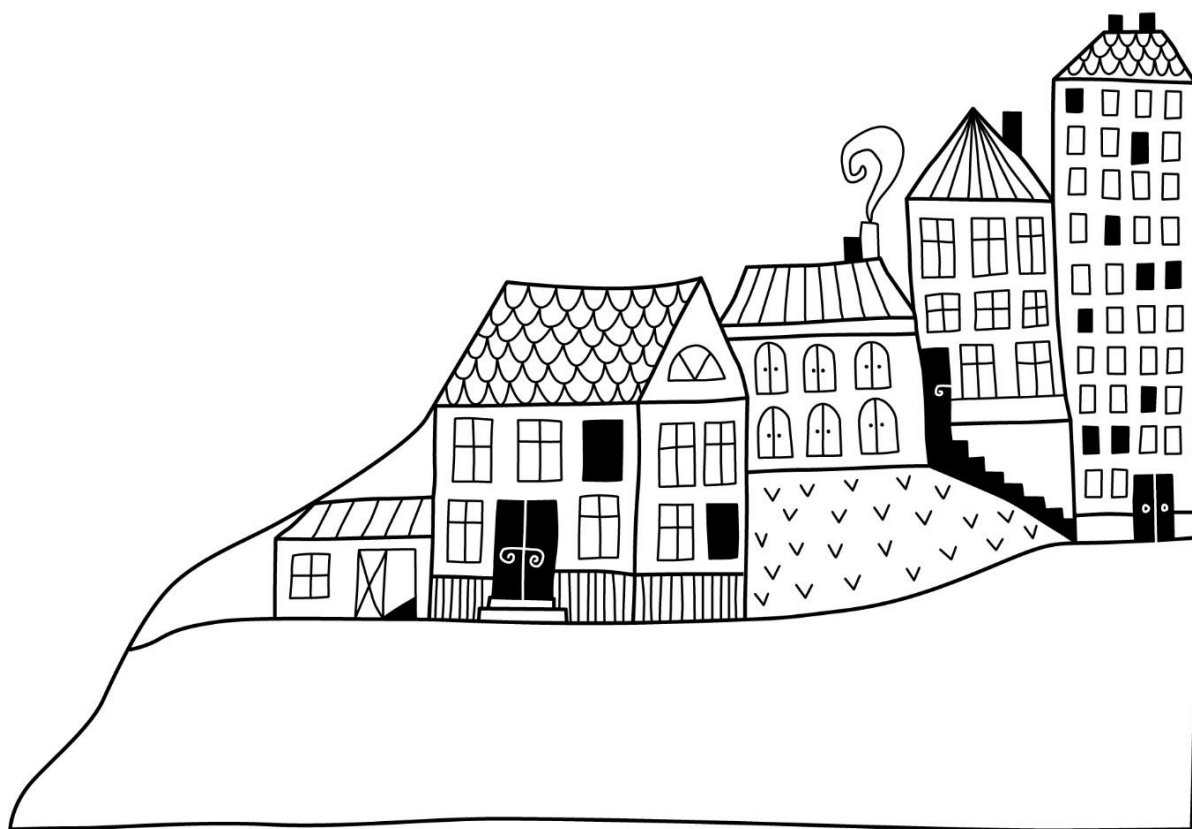
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Backenhus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-17. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-16.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 85% till 52%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 500 % till 748 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 442 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 783 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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



Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 21 036 m²

Total bostadsarea 5 264 m²

Total lokalarea 429 m²

Årets taxeringsvärde 68 481 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 68 481 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 172 tkr och planerat underhåll för 1 672 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

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

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och den uppdaterades senast 2024-10-25.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 71 234 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 374 tkr per år (417 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 027 tkr (356 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)	42 818
Installationer (elarbete – Fas 1, ny fläktmotor, luftfilter)	111 333
Huskropp utvändigt (dörrar, fönster)	1 508 809
Markytor (fällning träd)	8 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Partapuoli	Ordförande	2026
Kristina Ericson	Sekreterare	2026
Patric Andersson	Vice ordförande	2026
Alexis Herbeck	Ledamot	2025
Ola Partapuoli	Ledamot	2025
Charlotta Asp	Ledamot	2025
Hanna Wiklund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carola Mohlin	Suppleant	2025
Johan Gustafsson	Suppleant	2025
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2025
Rune Isaksson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Wikström	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Stenvall	2025
Anette Liden	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.



Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 2 %. avgift för internet höjdes 20-01-01 med 50 kr/mån. Efter antagen budget 2024 beslutade styrelsen att höja månadshyran för garageplatserna med 75 kr och P-platser med 50 kr. Avgiften lämnas oförändrad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 789 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.

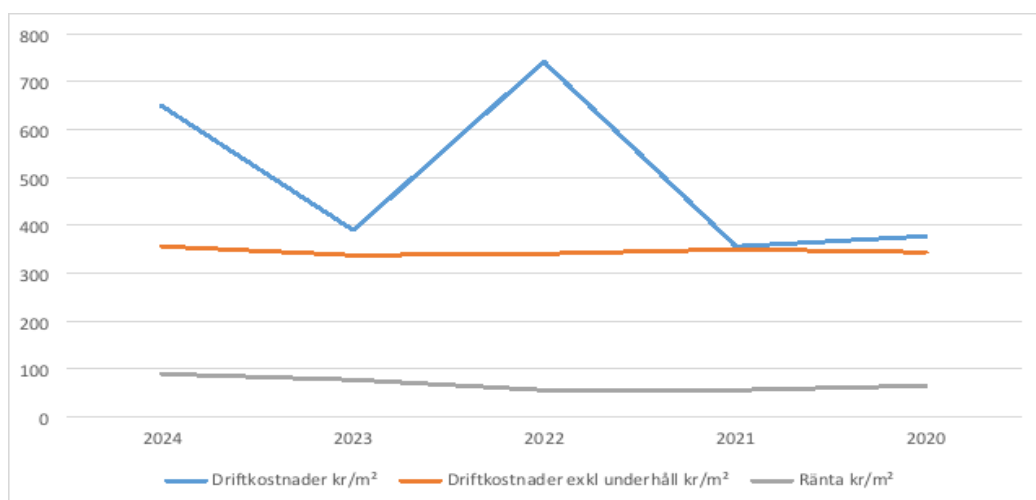
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 299	5 027	5 145	5 080	5 068
Resultat efter finansiella poster*	340	1 776	-338	1 797	1 721
Resultat exkl avskrivningar	783	2 218	107	2 235	2 159
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 244	200	-1 782	457	381
Årets kassaflöde	-69	1 404	-657	1 473	1 192
Soliditet %*	34	32	29	29	25
Likviditet %	52	85	121	97	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	92	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	911	911	911	911	911
Driftkostnader kr/kvm	649	387	740	355	375
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	355	338	340	348	343
Energikostnad kr/kvm*	212	186	169	174	156
Sparande kr/kvm*	431	439	419	400	412
Ränta kr/kvm	88	76	54	54	64
Skuldsättning kr/kvm*	4 415	4 530	4 679	4 828	4 976
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 775	4 900	5 060	5 221	5 382
Räntekänslighet %*	5,2	5,4	5,6	5,7	5,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 132 011	10 049 451	-1 131 803	1 775 545
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 775 545	-1 775 545
Reservering underhållsfond		2 027 000	-2 027 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 671 710	1 671 710	
Årets resultat				340 490
Vid årets slut	2 132 011	10 404 741	288 452	340 490

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	643 742
Årets resultat	340 490
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 027 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 671 710
Summa	628 942

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **628 942**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 299 062	5 202 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 969	81 283
Summa rörelseintäkter		5 336 031	5 283 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 693 578	-2 203 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-513 286	-500 638
Personalkostnader	Not 6	-164 848	-139 396
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-442 359	-442 359
Summa rörelsekostnader		-4 814 071	-3 286 233
Rörelseresultat		521 960	1 997 449
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		317 693	209 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 163	-433 900
Summa finansiella poster		-181 470	-221 904
Resultat efter finansiella poster		340 490	1 775 545
Årets resultat		340 490	1 775 545



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	29 006 740	29 427 342
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	71 714	93 470
Summa materiella anläggningstillgångar		29 078 453	29 520 812
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		29 183 453	29 625 812
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		180	0
Övriga fordringar	Not 12	16 808	26 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	263 369	234 673
Summa kortfristiga fordringar		280 357	260 708
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	9 771 882	9 841 125
Summa kassa och bank		9 771 882	9 841 125
Summa omsättningstillgångar		10 052 239	10 101 834
Summa tillgångar		39 235 692	39 727 646



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 132 011	2 132 011
Fond för yttre underhåll		10 404 741	10 049 451
Summa bundet eget kapital		12 536 752	12 181 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		288 452	-1 131 803
Årets resultat		340 490	1 775 545
Summa fritt eget kapital		628 942	643 742
Summa eget kapital		13 165 694	12 825 204
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 640 424	14 968 494
Summa långfristiga skulder		6 640 424	14 968 494
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 494 351	10 823 281
Leverantörsskulder	Not 16	4 085	278 816
Skatteskulder	Not 17	9 351	127 310
Övriga skulder		67 140	67 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	854 647	637 169
Summa kortfristiga skulder		19 429 574	11 933 948
Summa eget kapital och skulder		39 235 692	39 727 646



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	521 960	1 997 449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	442 359	442 359
	964 319	2 439 808
Erhållen ränta	167 220	211 997
Erlagd ränta	-514 215	-393 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	617 324	2 258 514
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	130 824	-119 481
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-160 392	110 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	587 756	2 249 598
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-657 000	-846 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-657 000	-846 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-69 244	1 403 598
Likvida medel vid årets början	9 841 125	8 437 528
Likvida medel vid årets slut	9 771 882	9 841 125



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	85
Inventarier	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	5-10
Standardförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 150 764	4 150 764
Hyror, garage	230 790	203 565
Hyror, p-platser	221 389	191 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 790	-1 965
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 391	-11 187
Bränsleavgifter, bostäder	494 712	494 712
Kabel-tv-avgifter	152 520	152 520
Övriga avgifter	43 255	0
Övriga ersättningar	23 821	22 609
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-18
Summa nettoomsättning	5 299 062	5 202 400



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	37 000
Övriga rörelseintäkter	36 969	44 283
Summa övriga rörelseintäkter	36 969	81 283

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 671 710	-279 869
Reparationer	-172 136	-72 821
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 090	-122 533
Försäkringspremier	-105 442	-88 744
Kabel- och digital-TV	-49 217	-194 625
Återbäring från Riksbyggen	500	4 800
Serviceavtal	-4 920	0
Obligatoriska besiktningskostnader	-2 380	-2 300
Bevakningskostnader	0	-3 350
Snö- och halkbekämpning	-107 028	-143 355
Statuskontroll	-4 024	0
Förbrukningsinventarier	-13 829	-22 359
Fordons- och maskinkostnader	-608	-588
Vatten	-342 320	-275 591
Fastighetsel	-212 682	-171 927
Uppvärmning	-653 195	-608 618
Sophantering och återvinning	-156 996	-140 496
Förvaltningsarvode drift	-75 502	-81 465
Summa driftskostnader	-3 693 578	-2 203 841



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-434 245	-418 773
IT-kostnader	-3 937	-6 178
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-10 353	-12 440
Kreditupplysningar	-2 028	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 351	-14 921
Representation	-5 095	-6 304
Kontorsmateriel	-2 875	-1 363
Medlems- och föreningsavgifter	-5 600	-5 600
Konsultarvoden	0	-4 500
Bankkostnader	-3 472	-2 863
Övriga externa kostnader	-956	-14
Summa övriga externa kostnader	-513 286	-500 638

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-45 888
Sammanträdesarvoden	-65 450	-49 508
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 813	-10 869
Sociala kostnader	-39 285	-33 131
Summa personalkostnader	-164 848	-139 396

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-420 602	-420 602
Avskrivning Installationer	-21 757	-21 757
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-442 359	-442 359

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 100
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 100

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 790 521	31 790 521
Mark	8 386 330	8 386 330
Tillkommande utgifter	140 168	140 168
Markanläggning	73 156	73 156
	40 390 175	40 390 175
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 390 175	40 390 175
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 749 509	-10 328 907
Tillkommande utgifter	-140 168	-140 168
Markanläggningar	-73 156	-73 156
	-10 962 833	-10 542 231
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-420 602	-420 603
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-420 602	-420 603
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 383 435	-10 962 834
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 006 740	29 427 342
Varav		
Byggnader	20 620 410	21 041 012
Mark	8 386 330	8 386 330
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 400 000	67 400 000
Lokaler	1 081 000	1 081 000
Totalt taxeringsvärde	68 481 000	68 481 000
<i>varav byggnader</i>	<i>53 799 000</i>	<i>53 799 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 682 000</i>	<i>14 682 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	271 197	271 197
Installationer	1 340 119	1 340 119
	1 575 977	1 611 316
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 575 977	1 611 316
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-271 197	-271 197
Installationer	-1 246 649	-1 224 892
	-1 517 845	-1 496 089
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-21 757	-21 757
	-21 757	-21 757
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-271 197	-271 196
Installationer	-1 268 406	-1 246 649
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 539 603	-1 517 845
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 714	93 470
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	71 714	93 470

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening (500 kr/andel)	105 000	105 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	105 000	105 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 808	26 035
Summa övriga fordringar	16 808	26 035

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	150 473	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	105 442
Förutbetalt förvaltningsarvode	112 896	108 561
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	15 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 920
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 369	234 673

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	8 610 042	8 939 455
Transaktionskonto	1 161 840	901 671
Summa kassa och bank	9 771 882	9 841 125

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	25 134 775	25 791 775
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-342 000	-584 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 152 351	-10 239 281
Långfristig skuld vid årets slut	6 640 424	14 968 494

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,97%	2024-10-30	5 265 100,00	-5 013 100,00	252 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2024-12-30	4 974 181,00	-4 974 181,00	0,00	0,00
NORDEA	3,05%	2025-03-30	0,00	4 974 181,00	0,00	4 974 181,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-03-30	8 228 070,00	0,00	0,00	8 228 070,00
NORDEA	3,39%	2025-01-30	0,00	5 013 100,00	63 000,00	4 950 100,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2026-03-01	4 929 324,00	0,00	0,00	4 929 324,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2027-10-30	2 395 100,00	0,00	342 000,00	2 053 100,00
Summa			25 791 775,00	0,00	657 000,00	25 134 775,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre (Stadshypotek) lån om 4 974 181 kr (Nordea), 8 228 070 kr (Stadshypotek) och 4 950 100 kr (Nordea) 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 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	4 085	278 816
Summa leverantörsskulder	4 085	278 816

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	9 351	127 310
Summa skatteskulder	9 351	127 310

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	49 997	65 049
Upplupna driftskostnader	12 301	28 190
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	98 437	6 908
Upplupna elkostnader	40 293	21 293
Upplupna vattenavgifter	56 486	23 265
Upplupna värmekostnader	162 992	87 674
Upplupna kostnader för renhållning	26 528	11 186
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 790	11 126
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 710	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	351 113	382 479
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	854 647	637 169

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	40 778 000	40 778 000

Not 20 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

Nils Partapuoli

Kristina Ericson

Patric Andersson

Alexis Herbeck

Ola Partapuoli

Charlotta Asp

Hanna Wiklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Rune Isaksson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546533736

Dokument

Årsredovisning 2024 - RBF Backenhus nr 1 (slutlig för signering) Huvuddokument 21 sidor Startades 2025-05-12 16:08:19 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2025-05-13 20:37:57 CEST (+0200)	Revisionsberättels Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)	

Initierare

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

Signerare

Nils Partapuoli (NP) partapuoli@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Tomas Partapuoli" Signerade 2025-05-12 18:48:47 CEST (+0200)	Alexis Herbeck (AH) alexis.herbeck88@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL ALEXIS HERBECK" Signerade 2025-05-13 09:01:24 CEST (+0200)
---	---



Verifikat

Transaktion 09222115557546533736

Charlotta Asp (CA)
charlotta_asp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTA ASP"
Signerade 2025-05-12 18:46:43 CEST (+0200)

Kristina Ericsson (KE)
kristinaericsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA ELISABET ERICSON"
Signerade 2025-05-12 18:47:38 CEST (+0200)

Ola Partapuoli (OP)
partapuoli@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA
PARTAPUOLI"
Signerade 2025-05-13 06:17:21 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Patric Owe Viktor Andersson"
Signerade 2025-05-13 08:03:29 CEST (+0200)

Hanna Wiklund (HW)
hanna.wiklund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNA WIKLUND"
Signerade 2025-05-12 16:12:12 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Rune Isaksson"
Signerade 2025-05-13 19:04:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546533736

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2025-05-13 20:37:57 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 1, org. nr 716415-3426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå det datum som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Rune Isaksson
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).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Backenhus nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

