

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Backenhus nr 2
Org nr: 716463-7113



DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

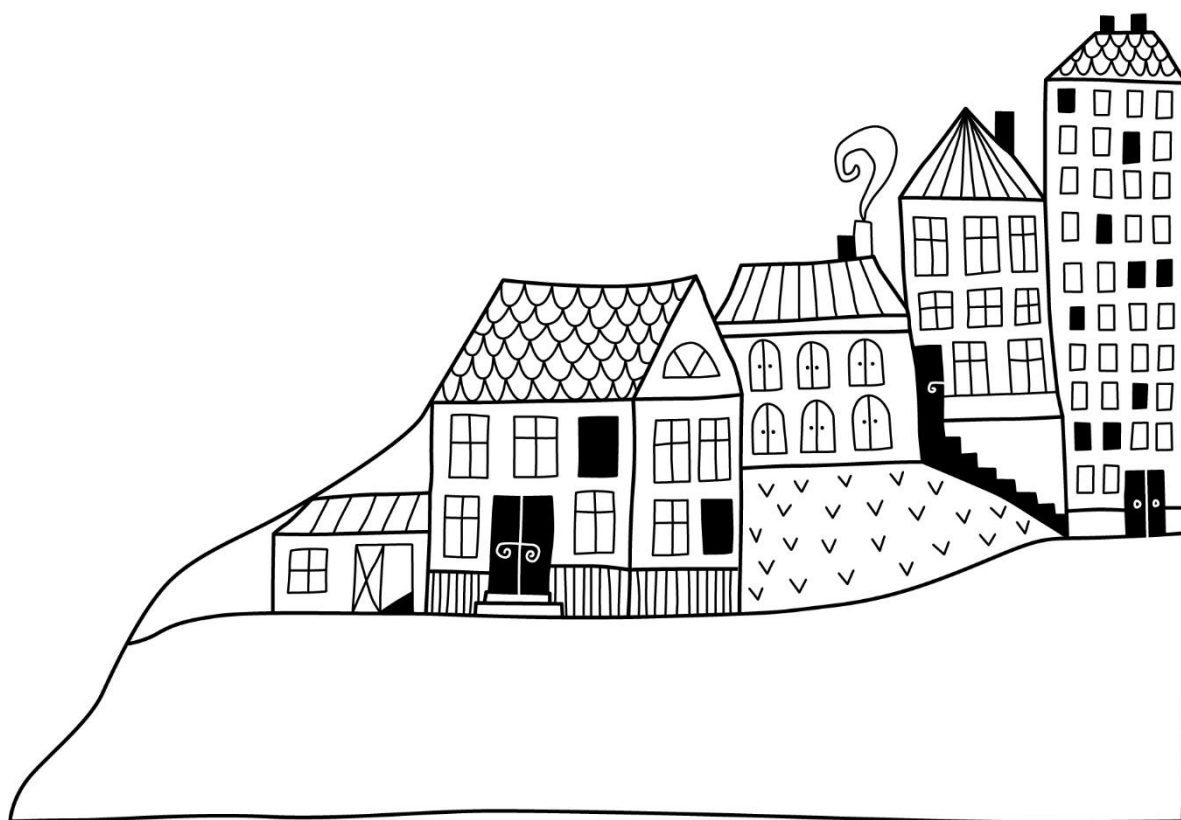
- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd
.....
- c) Val av stämмоordförande
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
.....
- f) Val av rösträknare
.....
- g) Fråga om stämman blivit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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Backenhus nr 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-18.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är negativt och lägre än föregående räkenskapsår.

De ökade kostnader beror främst på stora underhållskostnader då föreningen har bytt tak och dörrar. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. befintligt lån som villkorsändrats till högre ränta än tidigare villkor.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 39%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 385 % till 163 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 857 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 518 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



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

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	16
Antal p-platser	44
Antal p-platser (carport)	24
Antal p-platser (gäst)	11

Total tomtarea	13 762 m ²
Total bostadsarea	5 952 m ²
Total lokalarea	208 m²
Årets taxeringsvärde	71 198 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 159 000 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 538 tkr och planerat underhåll för 3 312 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 2025-10-24.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden till totalt 60 709 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 024 tkr (329 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 722 tkr (280 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
Bostäder (Varmvatten)	250 473
Installationer (Hisservice, rörelsesensor, switch, luftfilter)	107 359
Huskropp utvändigt (Tak, dörrar)	2 895 494
Markytor (Markarbete)	59 087

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Olsén	Ordförande	2026
Carina Winberg	Sekreterare	2027
Peter Furuvald	Vice ordförande	2026
Gunvor Holmqvist	Ledamot	2026
Rikard Pettersson	Ledamot	2027
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2027
Suppleant	2026
Suppleant	2027
Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Rolf Holmqvist	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2026
2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Årsavgiften höjde med 4,5 % den 1 februari 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 891 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.

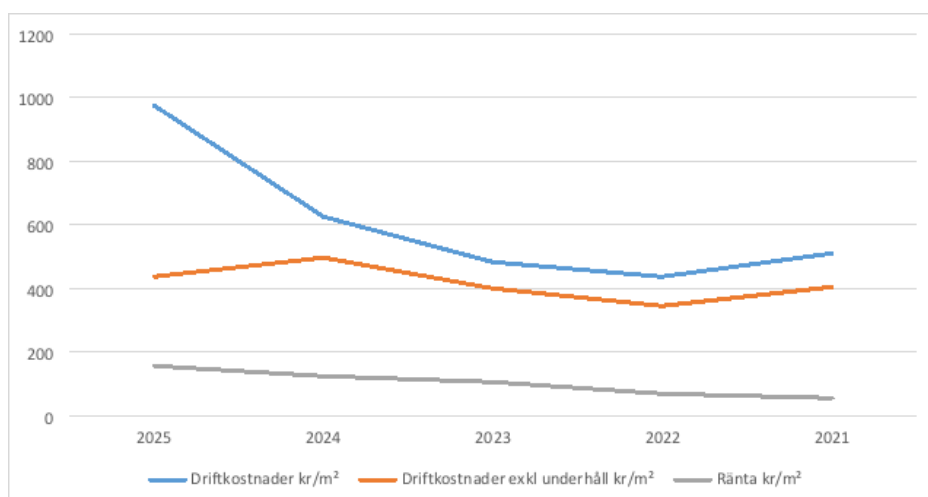
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 134	5 926	5 650	5 423	5 369
Resultat efter finansiella poster*	-2 375	394	468	906	441
Soliditet %*	22	27	25	24	22
Likviditet %	39	40	48	54	51
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	85	94	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	977	941	901	862	854
Driftkostnader kr/kvm	975	626	483	437	509
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	438	495	398	342	402
Energikostnad kr/kvm*	181	183	163	152	158
Sparande kr/kvm*	291	324	289	369	307
Ränta kr/kvm	154	122	103	69	56
Skuldsättning kr/kvm*	4 273	4 396	4 519	4 642	4 765
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 422	4 550	4 677	4 805	4 932
Räntekänslighet %*	4,5	4,8	5,2	5,6	5,8

* 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:

Under aktuellt räkenskapsår har föreningen utfört underhåll om 3 312 413 kr och resulterar i att föreningen visar ett negativt resultat för räkenskapsår 2025. Föreningens sparande uppgår till 291 kr/m² och är något högre än vad den 30-åriga underhållsplanen rekommenderar.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 803 997	7 452 025	-1 431 546	394 378
Disposition enl. årsstämmbeslut			394 378	-394 378
Reservering underhållsfond		1 722 000	-1 722 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 312 413	3 312 413	
Årets resultat				-2 375 257
Vid årets slut	3 803 997	5 861 612	553 245	-2 375 257

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 037 168
Årets resultat	-2 375 257
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 722 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 312 413
Summa	-1 822 012

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 822 012

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 134 446	5 926 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	211 676	643 005
Summa rörelseintäkter		6 346 121	6 569 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 007 319	-3 855 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-792 243	-759 693
Personalkostnader	Not 6	-212 122	-202 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-857 025	-796 387
Summa rörelsekostnader		-7 868 708	-5 613 771
Rörelseresultat		-1 522 587	955 409
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	98 981	191 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-951 652	-752 174
Summa finansiella poster		-852 670	-561 032
Resultat efter finansiella poster		-2 375 257	394 378
Årets resultat		-2 375 257	394 378



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 731 140	31 361 993
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	96 211	109 636
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	1 197 036
Summa materiella anläggningstillgångar		31 827 352	32 668 665
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	117 000	117 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 000	117 000
Summa anläggningstillgångar		31 944 352	32 785 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	172	135
Övriga fordringar	Not 15	36 540	39 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	384 346	143 878
Summa kortfristiga fordringar		421 058	183 638
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 420 256	4 938 529
Summa kassa och bank		3 420 256	4 938 529
Summa omsättningstillgångar		3 841 314	5 122 167
Summa tillgångar		35 785 666	37 907 833



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 803 997	3 803 997
Fond för yttre underhåll		5 861 612	7 452 025
Summa bundet eget kapital		9 665 609	11 256 022
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		553 245	-1 431 546
Årets resultat		-2 375 257	394 378
Summa fritt eget kapital		-1 822 012	-1 037 168
Summa eget kapital		7 843 597	10 218 854
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 215 203	14 768 400
Summa långfristiga skulder		18 215 203	14 768 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 103 081	12 307 820
Leverantörsskulder		545 872	0
Skatteskulder	Not 19	31 576	23 067
Övriga skulder	Not 20	395 827	57 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	650 509	532 302
Summa kortfristiga skulder		9 726 866	12 920 579
Summa eget kapital och skulder		35 785 666	37 907 833



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 522 587	955 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	857 025	796 387
	-665 562	1 751 797
Erhållen ränta	53 558	177 503
Erlagd ränta	-950 603	-750 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 562 607	1 179 032
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-191 996	178 148
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 009 977	-604 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-744 626	753 066
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 212 748	0
Investeringar i pågående byggnation	1 197 036	-1 197 036
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 711	-1 197 036
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-757 936	-757 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-757 936	-757 936
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 518 273	-1 201 906
Likvida medel vid årets början	4 938 529	6 140 436
Likvida medel vid årets slut	3 420 256	4 938 529



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	73
Standardförbättringar	Linjär	15-25
Installationer	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 301 424	5 091 324
Hyror, lokaler	13 392	10 128
Hyror, garage	80 640	80 640
Hyror, p-platser	199 993	200 160
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 896	-1 632
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 656	-2 949
Bränsleavgifter, bostäder	509 784	509 784
Elavgifter	1 080	1 080
Övriga ersättningar	35 693	37 658
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-18
Summa nettoomsättning	6 134 446	5 926 175

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	53 241	27 686
Försäkringsersättningar	158 435	615 319
Summa övriga rörelseintäkter	211 676	643 005



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-3 312 413	-804 110
Reparationer	-538 426	-954 433
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-240 407	-230 163
Försäkringspremier	-99 769	-89 080
Kabel- och digital-TV	-200 708	-165 127
Återbäring från Riksbyggen	2 900	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 846	-9 526
Serviceavtal	-23 121	-15 235
Obligatoriska besiktningar	-4 769	-22 190
Bevakningskostnader	-8 078	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 926	-6 051
Snö- och halkbekämpning	-127 666	-138 143
Statuskontroll	-9 808	-12 154
Förbrukningsinventarier	-89 591	-55 400
Fordons- och maskinkostnader	-1 235	0
Vatten	-329 536	-311 251
Fastighetsel	-201 535	-214 729
Uppvärmning	-586 623	-600 038
Sophantering och återvinning	-194 057	-194 438
Förvaltningsarvode drift	-20 707	-33 978
Summa driftskostnader	-6 007 319	-3 855 345

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-653 709	-644 824
IT-kostnader	-1 377	-16 400
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-29 375
Övriga försäljningskostnader	-3 175	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-31 191	-8 654
Kreditupplysningar	-555	-3 570
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 902	-28 983
Kontorsmateriel	-5 112	-7 071
Medlems- och föreningsavgifter	-6 240	-6 240
Konsultarvoden	0	-7 834
Bankkostnader	-6 148	-5 315
Övriga externa kostnader	-21 834	-397
Summa övriga externa kostnader	-792 243	-759 693



Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-50 840	-50 515
Styrelsearvoden	-24 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-79 950	-75 803
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-11 000
Pensionskostnader	-2 833	-2 888
Sociala kostnader	-43 498	-44 139
Summa personalkostnader	-212 122	-202 345

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-746 963	-746 963
Avskrivningar tillkommande utgifter	-96 637	-36 000
Avskrivning Installationer	-13 425	-13 425
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-857 025	-796 387

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	98 537	190 622
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	520
Övriga ränteintäkter	444	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	98 981	191 142

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-951 024	-752 111
Övriga räntekostnader	-628	-63
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-951 652	-752 174



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 662 356	67 662 356
Mark	1 813 000	1 813 000
Tillkommande utgifter	902 938	902 938
Markinventarier	19 731	19 731
	70 398 025	70 398 025
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	1 212 748	0
	1 212 748	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 610 773	70 398 025
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-38 518 363	-37 771 401
Tillkommande utgifter	-497 938	-461 938
Markinventarier	-19 731	-19 731
	-39 036 032	-38 253 070
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-746 963	-746 963
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-96 637	-36 000
	-843 600	-782 963
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 879 632	-39 036 033
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 731 140	31 361 993
Varav		
Byggnader	28 397 030	29 143 993
Mark	1 813 000	1 813 000
Tillkommande utgifter	1 521 110	405 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	53 000 000	65 000 000
Lokaler	570 000	533 000
Småhus	17 628 000	17 626 000
Totalt taxeringsvärde	71 198 000	83 159 000
<i>varav byggnader</i>	51 161 000	63 147 000
<i>varav mark</i>	20 037 000	20 012 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	84 331	84 331
Installationer	911 601	911 601
	995 932	995 932
Årets anskaffningar		
Installationer	0	134 248
	0	134 248
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	995 932	1 130 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-84 331	-84 331
Installationer	-801 965	-788 541
	-886 296	-872 872
Årets avskrivningar		
Installationer	-13 425	-13 425
	-13 425	-13 425
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-84 331	-84 331
Installationer	-815 390	-801 965
	-899 721	-886 296
Restvärde enligt plan vid årets slut	96 211	109 636
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	96 211	109 636

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
AI - värmeoptimering	0	1 137 096
Vid årets slut	0	1 137 096

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening (500 kr/andel)	117 000	117 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	117 000	117 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	172	135
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	172	135

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 540	36 104
Andra kortfristiga fordringar	0	3 521
Summa övriga fordringar	36 540	39 625

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	59 063	13 639
Förutbetalda försäkringspremier	106 297	99 769
Förutbetalt förvaltningsarvode	164 492	12 826
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 949	17 644
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 545	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	384 346	143 878

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	2 389 053	4 435 939
Transaktionskonto (Swedbank)	1 031 203	502 590
Summa kassa och bank	3 420 256	4 938 529

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	26 318 284	27 076 220
Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut	-7 345 145	-11 549 848
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-757 936	-757 936
Långfristig skuld vid årets slut	18 215 203	14 768 400

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,49%	2026-06-30	7 345 145,00	0,00	0,00	7 345 145,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2027-06-30	8 181 191,00	0,00	757 936,00	7 423 255,00
NORDEA	3,07%	2028-03-15	11 549 884,00	0,00	0,00	11 549 884,00
Summa			27 076 220,00	0,00	757 936,00	26 318 284,00

*Senast kända räntesatser



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 (Stadshypotek) lån om 7 345 145 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	31 576	23 067
Summa skatteskulder	31 576	23 067

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	335 978	0
Medlemmarnas reparationsfonder	50 300	50 300
Skuld för moms	8 084	4 248
Skuld sociala avgifter och skatter	1 465	2 842
Summa övriga skulder	395 827	57 390

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	2 955	1 906
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 613	56 099
Upplupna elkostnader	21 491	21 138
Upplupna vattenavgifter	27 850	26 595
Upplupna värmekostnader	75 162	78 910
Upplupna kostnader för renhållning	18 033	17 252
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	36 944
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 356	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	501 050	293 457
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	650 509	532 302

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	45 374 000	45 374 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-06.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Inger Olsén,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carina Winberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Furuvald,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rikard Pettersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gunvor Holmqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Sjöström,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Jim Hansson
Auktoriserad revisor

Rolf Holmqvist
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577903470





Dokument

<p>Årsredovisning - RBF Backenhus nr 2 (slutligt för signering) Huvuddokument 21 sidor Startades 2026-05-12 14:50:24 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2026-05-13 17:59:28 CEST (+0200)</p>	<p>Bilagor (ordlista) 212532.pdf Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>
--	--

Initierare

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

Signerare

<p>Inger Olsén (IO) ingerolsen278@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inger Mary Olsén" Signerade 2026-05-13 08:40:38 CEST (+0200)</p>	<p>Carina Winberg (CW) carinawinberg@telia.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Carina Margareta Winberg" Signerade 2026-05-12 15:22:46 CEST (+0200)</p>
<p>Gunvor Holmqvist (GH) gunvor1977@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunvor Elise Holmqvist" Signerade 2026-05-13 17:53:19 CEST (+0200)</p>	<p>Peter Furuvald (PF) peter.f@umedalen.ac</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Peter Furuvald" Signerade 2026-05-12 16:55:09 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577903470

Rikard Pettersson (RP)
rike94@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Rikard Pettersson"
Signerade 2026-05-13 07:09:08 CEST (+0200)

Mikael Sjöström (MS)
mikael.sjostrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Micael Sjöström"
Signerade 2026-05-12 15:40:06 CEST (+0200)

Rolf Holmqvist (RH)
guroholmqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Birger Holmqvist"
Signerade 2026-05-13 17:56:50 CEST (+0200)

Jim Hansson (JH)
jim.hansson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim Eddi Hansson"
Signerade 2026-05-13 17:59:28 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 2, org.nr 716463-7113.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 2 för år 2025.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-29 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsförening Backenhus nr 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som 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:

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

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

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Jim Hansson
Auktoriserad revisor

Rolf Holmqvist
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Rolf Birger Holmqvist

Undertecknare 2

Serienummer: 877a26a9edb517[...]a4012520c1af4

IP: 194.71.xxx.xxx

2026-05-13 15:46:07 UTC



Jim Eddi Hansson

Undertecknare 2

Serienummer: d2e455572f4b24[...]f4beaa9dec9f8

IP: 212.63.xxx.xxx

2026-05-13 15:57:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

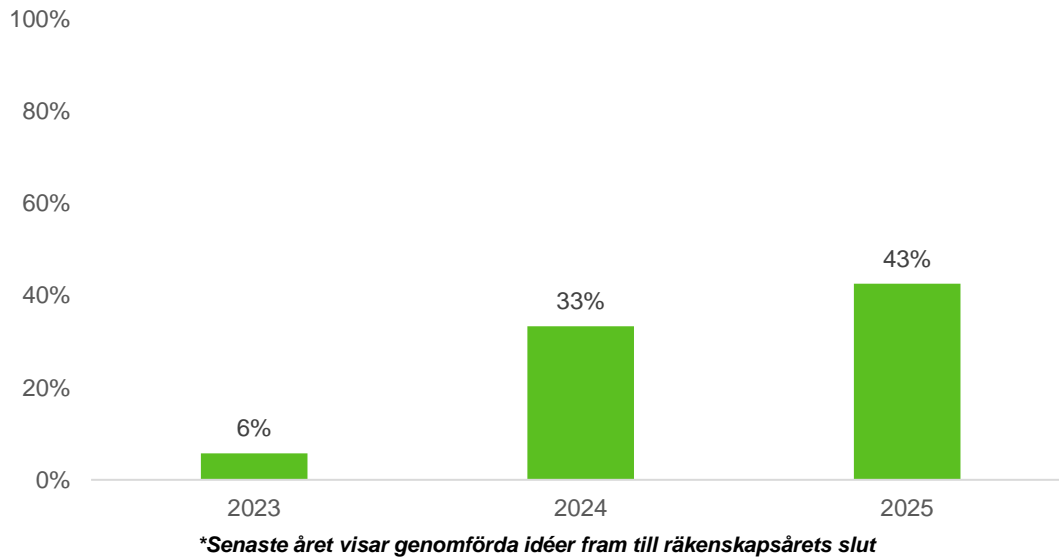
De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Hållbarhetsidéer

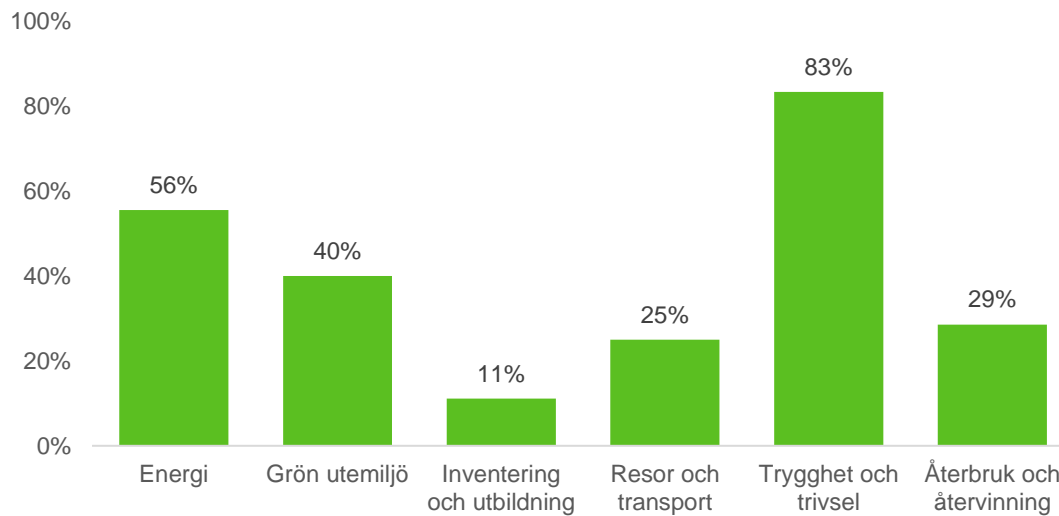
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Backenhus nr 2 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 43% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Energi

- ✓ Övervakat driften
- ✓ Minskat onödig energianvändning
- ✓ Infört mätbara hållbarhetsmål
- ✓ Installerat avluftare och avgasare
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Kontrollerat termostatventilers funktion
- Bytt ljuskällor utomhus
- Sparat energi med AI-teknik
- Bytt till el från förnybara källor

Återbruk och återvinning

- Delat på saker och tjänster
- Sorterat ut textilier

Resor och transport

- Installerat laddstation för elbilar

Trygghet och trivsel

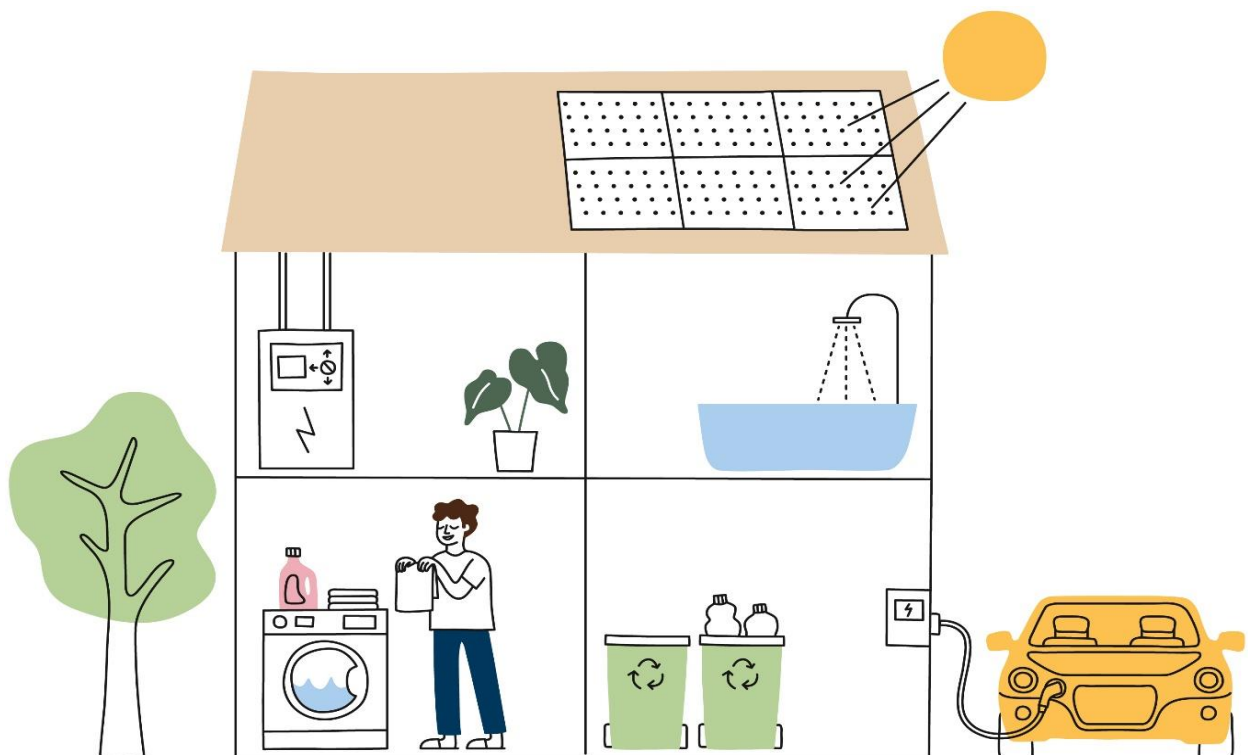
- ✓ Organiserat grannsamverkan
- Ökat jämställdheten och mångfalden i
- Bjudit in till integration
- Träffats dagtid
- Välkomnat nya medlemmar

Grön utemiljö

- Planterat träd
- Anlagt odlingslotter
- Lämnat kvar rester av löv och gräs
- Växter som blommor hela säsongen

Inventering och utbildning

- Ställt krav på schyssta villkor när företag



Energi

Föreningens byggnader har energiklass C. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2031-08-09.

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

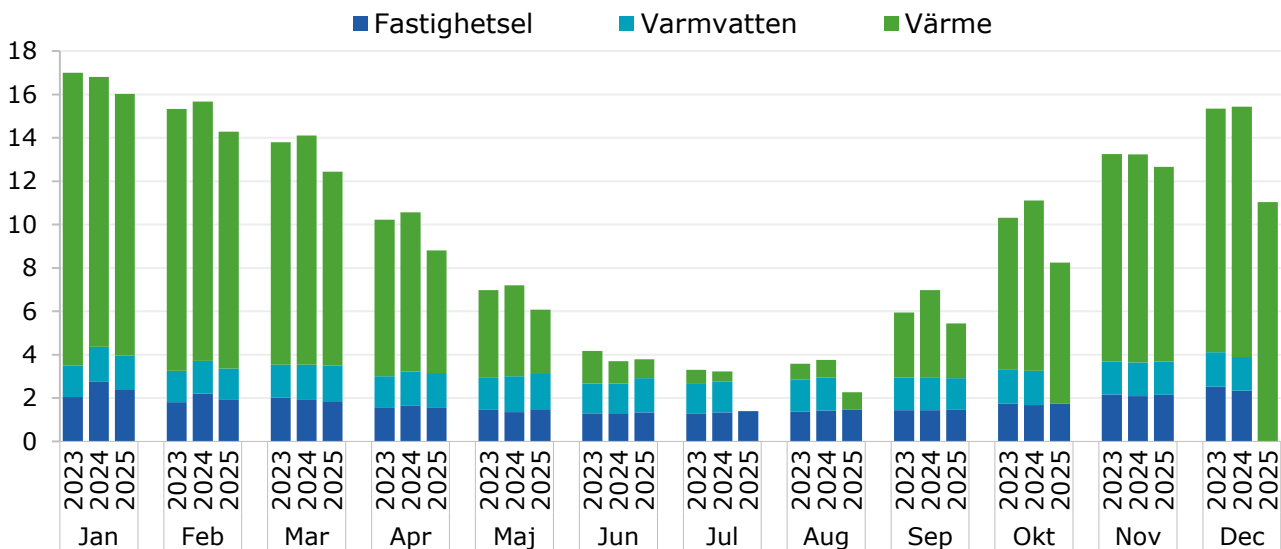
Föreningens totala area var 6 666 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	119	122	102	kWh/m ²
Varav fastighetsel	21	22	19	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 940 l/m² varav 340 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 12 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

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

<https://weeffect.se>

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 planerliga 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 2

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

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

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

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

