

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Backenhus nr 1  
Org nr: 716415-3426



**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
Noter.....	11

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Backenhus nr 1 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 ökade underhållskostnader. Föreningen har minskat den totala kostnaden för taxebundna driften (el, vatten, sophantering och uppvärmning). Räntekostnaden har ökat något och anledningen är den stigande låneränta som påverkar lån som ska villkorsändras. Föreningen amorterar kvartalsvis för att minska räntekostnaden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 121%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 512 % till 475 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 445 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 107 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 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 264 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 68 481 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 097 000 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 199 tkr och planerat underhåll för 2 278 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 851 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 352 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 66 558 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 219 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 889 tkr (359 kr/m<sup>2</sup>). Vilket ligger mellan den eviga kostnaden och den 30 åriga rekommendationen för avsättning.

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 respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Samlingslokal	2013
P-platser	2014
Installationer, ventilationsbyte	2015
Installationer, ventilationsbyte	2016
Markytor	2016
Installationer, låssystem	2017
Garage och p-platser, ombyggnad, stolpar och motorvärmareavläsare	2017
Gemensamma utrymmen, kulvertläckage och tvättstuga	2018
Installationer, fiber convertar, golvbrunn och ventilation	2018
Huskropp utvändigt, takreovering	2018
Markytor, lekplats och staket	2019
Installationer, spolning dagvattenbrunnar och taggar QT	2019
Gemensamma utrymmen, mangelbord	2019
Installationer, kolfilter	2020
Markytor, staket och stenläggning	2020
Trädfällning	2021

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (dörrar soprum & förråd)	117 438
Installationer (el, rengöring köksaggregat, OVK)	222 481
Huskropp utvändigt (översyn väggstegar)	6 175
Markytor (trädfällning, ombyggnad staket, marksten, fallskyddssand, planteringar)	233 465
Garage och p-platser (Dörrar och portar till garage, målning)	1 698 770



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Nils Partapuoli	Ordförande	2024
Kristina Ericson	Sekreterare	2024
Patric Andersson	Vice ordförande	2024
Ola Partapuoli	Ledamot	2023
Alexis Herbeck	Ledamot	2023
Maria Nilsson (avgått)	Ledamot	2023
Johan Sjölund	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Charlotta Asp	Suppleant	2023
Kjell Göran Vesterberg	Suppleant	2023
Patrik Andersson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2023
Kjell Högberg (avgått, ersätts av revisorssuppleant)	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Peter Holmberg	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Fredrik Utterberg	2023
Helena Dehlin	2023

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 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter antagen budget för 2023 beslutade styrelsen att höja månadshyran för garageplats med 75 kr och P-plats med 50 kr. Avgiften lämnas oförändrad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 789 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

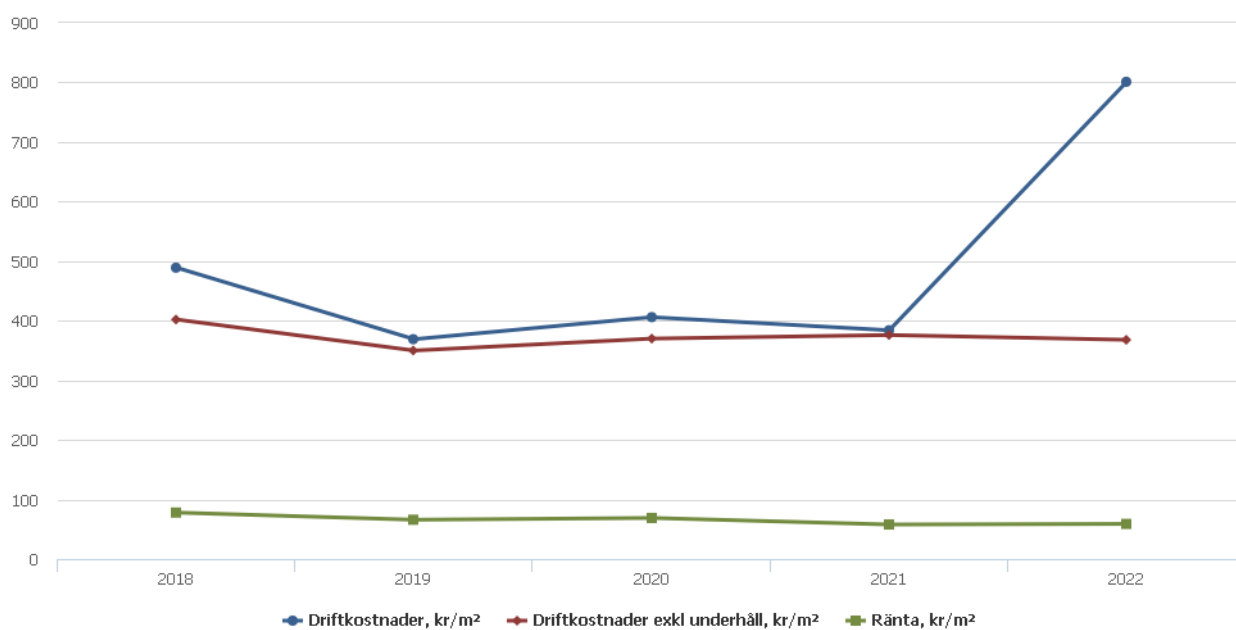


## Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 975	4 917	4 911	4 903	4 941
Resultat efter finansiella poster	-338	1 797	1 721	1 793	1 176
Soliditet %	29	29	25	21	17
Likviditet %	121	97	78	402	344
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	801	384	406	369	489
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	368	376	370	350	402
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	59	58	69	66	78
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 060	5 221	5 382	5 543	5 703



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 132 011	8 700 649	-1 241 951	1 796 518
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 796 518	-1 796 518
Reservering underhållsfond		1 889 000	-1 889 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 278 329	2 278 329	
Årets resultat				-337 568
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 132 011</b>	<b>8 311 320</b>	<b>943 896</b>	<b>-337 568</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	554 567
Årets resultat	-337 568
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 889 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 278 329
<b>Summa</b>	<b>606 328</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **606 328**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 974 636	4 917 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	223 655	209 316
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 198 291</b>	<b>5 126 418</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 214 774	-2 022 234
Övriga externa kostnader	Not 5	-497 615	-467 038
Personalkostnader	Not 6	-132 615	-122 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-444 872	-438 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 289 877</b>	<b>-3 050 621</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-91 585</b>	<b>2 075 797</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 080	10 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	53 177	17 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-309 240	-306 608
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-245 982</b>	<b>-279 279</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-337 568</b>	<b>1 796 518</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-337 568</b>	<b>1 796 518</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	29 847 944	30 271 059
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	115 227	136 984
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 963 171</b>	<b>30 408 043</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	105 000	105 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 068 171</b>	<b>30 513 043</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	141 227	239 501
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 227</b>	<b>239 534</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	8 437 528	9 094 996
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 437 528</b>	<b>9 094 996</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 578 755</b>	<b>9 334 531</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 646 926</b>	<b>39 847 574</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 132 011	2 132 011	
Fond för yttre underhåll	8 311 320	8 700 649	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 443 331</b>	<b>10 832 660</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	943 896	-1 241 951	
Årets resultat	-337 568	1 796 518	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>606 328</b>	<b>554 567</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 049 659</b>	<b>11 387 226</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 526 675	18 871 351
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 526 675</b>	<b>18 871 351</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 111 100	8 612 424
Leverantörsskulder		97 284	218 341
Skatteskulder	Not 17	116 663	111 639
Övriga skulder		65 976	65 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	679 570	580 856
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 070 593</b>	<b>9 588 996</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>38 646 926</b>	<b>39 847 574</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 150 764	4 150 764
Hyror, garage	175 140	156 120
Hyror, p-platser	156 500	119 516
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 140	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 340	-3 410
Bränsleavgifter, bostäder	494 712	494 712
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 974 636</b>	<b>4 917 102</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	152 520	152 520
Övriga ersättningar	17 477	9 976
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-6
Övriga rörelseintäkter	53 661	46 826
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>223 655</b>	<b>209 316</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 278 329	-40 613
Reparationer	-198 994	-117 820
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 140	-113 100
Försäkringspremier	-79 111	-77 287
Kabel- och digital-TV	-183 702	-181 145
Återbäring från Riksbyggen	5 700	5 200
Obligatoriska besiktningar	-2 200	-73 719
Snö- och halkbekämpning	-139 463	-188 398
Förbrukningsinventarier	-82 586	-57 332
Fordons- och maskinkostnader	-568	-568
Vatten	-274 578	-266 482
Fastighetsel	-139 010	-150 597
Uppvärmning	-546 706	-571 125
Sophantering och återvinning	-118 092	-118 923
Förvaltningsarvode drift	-59 996	-70 325
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 214 774</b>	<b>-2 022 234</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-422 713	-415 581
IT-kostnader	-13 170	-3 361
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-15 263	-8 918
Kreditupplysningar	-294	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 115	-12 132
Representation	-2 981	-6 201
Medlems- och föreningsavgifter	-5 600	-2 800
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 130	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-497 615</b>	<b>-467 038</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-40 222	-40 815
Sammanträdesarvoden	-50 398	-41 856
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 710	-10 868
Sociala kostnader	-31 285	-28 829
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-132 615</b>	<b>-122 368</b>



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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-420 602	-420 602
Avskrivning Markanläggningar	-2 513	-2 513
Avskrivning Installationer	-21 757	-15 867
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-444 872</b>	<b>-438 982</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 080	10 080
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 080</b>	<b>10 080</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton (SBAB)	52 995	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	17 135
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	113
Övriga ränteintäkter	116	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>53 177</b>	<b>17 249</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-309 111	-306 401
Övriga räntekostnader	-129	-207
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-309 240</b>	<b>-306 608</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>40 390 175</b>	<b>40 390 175</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>40 390 175</b>	<b>40 390 175</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 908 304	-9 487 702
Tillkommande utgifter	-140 168	-140 168
Markanläggningar	-70 643	-68 130
	<b>-10 119 115</b>	<b>-9 696 000</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-420 602	-420 603
Årets avskrivning markanläggningar	-2 513	-2 513
	<b>-423 115</b>	<b>-423 116</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 542 230</b>	<b>-10 119 116</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>29 847 944</b>	<b>30 271 059</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	21 461 614	21 882 216
Mark	8 386 330	8 386 330
Markanläggningar	0	2 513
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	67 400 000	57 000 000
Lokaler	1 081 000	1 097 000
	<b>68 481 000</b>	<b>58 097 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>53 799 000</i>	<i>44 763 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 682 000</i>	<i>13 334 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	271 197	271 197
Installationer	1 340 119	1 304 780
	<b>1 611 316</b>	<b>1 575 977</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	35 339
	<b>0</b>	<b>35 339</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 611 316</b>	<b>1 611 316</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-271 197	-271 197
Installationer	-1 203 135	-1 187 268
	<b>-1 474 332</b>	<b>-1 458 465</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-21 757	-15 867
	<b>-21 757</b>	<b>-15 867</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-271 197	-271 196
Installationer	-1 224 892	-1 203 135
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 496 089</b>	<b>-1 474 331</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>115 227</b>	<b>136 984</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	115 227	136 984

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andelar i Riksbyggens intresseförening (500 kr/andel)	105 000	105 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>105 000</b>	<b>105 000</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	79 111
Förutbetalt förvaltningsarvode	104 378	105 678
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 890	45 923
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 960	2 925
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 864
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>141 227</b>	<b>239 501</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel (SBAB)	7 731 448	6 683 398
Transaktionskonto (Swedbank)	706 080	2 411 598
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 437 528</b>	<b>9 094 996</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	26 637 775	27 483 775
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-846 000	-404 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 265 100	-8 208 424
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 526 675</b>	<b>18 871 351</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,21%	2023-07-30	5 265 100,00	0,00	0,00	5 265 100,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-12-30	5 498 181,00	0,00	262 000,00	5 236 181,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-03-30	8 512 070,00	0,00	142 000,00	8 370 070,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2026-03-01	5 129 324,00	0,00	100 000,00	5 029 324,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2027-10-30	3 079 100,00	0,00	342 000,00	2 737 100,00
<b>Summa</b>			<b>27 483 775,00</b>	<b>0,00</b>	<b>846 000,00</b>	<b>26 637 775,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (Stadshypotek) lån om 5 265 100 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 17 Skatteskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skatteskulder	116 663	111 639
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>116 663</b>	<b>111 639</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	24 439	12 493
Upplupna driftskostnader	41 365	1 573
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	92 077	7 662
Upplupna elkostnader	19 644	22 649
Upplupna vattenavgifter	22 932	22 013
Upplupna värmekostnader	80 936	83 153
Upplupna kostnader för renhållning	15 631	8 704
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 072	27 075
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	377 474	395 533
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>679 570</b>	<b>580 856</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
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

\_\_\_\_\_  
Ola Partapuoli

\_\_\_\_\_  
Alexis Herbeck

\_\_\_\_\_  
Johan Sjölund

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Peter Homberg  
Revisorssuppleant  
Ersätter Kjell Högberg  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557492944954





## Dokument

<p>Årsredovisning 2022 - RBF Backenhus nr 1 (uppdaterad 2023-05-17) Huvuddokument 21 sidor Startades 2023-05-17 15:07:16 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2023-05-22 11:53:03 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse 2022 Backenhus Nr 1 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>
<p>Bilagor (ordlista + bo i brf) Bilaga 2 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>	

## Initierare

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





## Signerande parter

<p>Nils partapuoli (Np) partapoli@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Tomas Partapuoli" Signerade 2023-05-17 15:24:06 CEST (+0200)</p>	<p>Alexis Herbeck (AH) alexis.herbeck88@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXIS HERBECK" Signerade 2023-05-17 16:46:08 CEST (+0200)</p>
<p>Kristina Ericsson (KE) kristinaericsson@hotmail.com</p>  <p></p>	<p>Ola Partapuoli (OP) partapuoli@hotmail.com</p>  <p></p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557492944954

<p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA ERICSON"</i> <i>Signerade 2023-05-17 17:25:10 CEST (+0200)</i></p>	<p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA PARTAPUOLI"</i> <i>Signerade 2023-05-18 09:29:56 CEST (+0200)</i></p>
<p>Patric Andersson (PA) <i>patric.andersson@umedalen.ac</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patric Owe Viktor Andersson"</i> <i>Signerade 2023-05-19 15:31:03 CEST (+0200)</i></p>	<p>Johan Sjölund (JS) <i>Johan.Sjolund@riksbyggen.se</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Johan Sjölund"</i> <i>Signerade 2023-05-19 08:11:53 CEST (+0200)</i></p>
<p>Peter Holmberg (PH) <i>kawwa28@hotmail.com</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER HOLMBERG"</i> <i>Signerade 2023-05-19 17:16:26 CEST (+0200)</i></p>	<p>Frida Johansson (FJ) <i>frida.lundgren@kpmg.se</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA LUNDGREN"</i> <i>Signerade 2023-05-22 11:53:03 CEST (+0200)</i></p>

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

Peter Holmberg  
Revisorssuppleant  
*Ersätter Kjell Högberg*  
*Förtroendevald revisor*

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## 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.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

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

---

# RBF Backenhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Backenhus nr 1 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](http://www.riksbyggen.se)

