

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bäckadal
Org nr: 7164062809



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Bäckadal är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 12 200 kronor i återbäring samt 10 224 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Bäckadal för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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 8 084 110 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-01.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst beroende på höjda årsavgifter, hyror garage och parkeringsplatser samt lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhålls- och reparationskostnader. Räntekostnaderna har minskat ytterligare detta år tack vare omsatta lån till lägre ränta.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 385 tkr främst beroende på lägre underhållskostnader än budgeterat. Årets avsättning till underhållsfonden som inte använts till underhåll ökar på fondbehållningen till kommande års underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 40%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 205% till 242%.

I resultatet ingår avskrivningar med 656 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 053 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Påskliljan 2 i Ängelholms kommun med därpå uppförda byggnader med 71 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Liljegatan i Ängelholm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	31
3 rum och kök	28
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	56
Antal p-platser	36
Gästparkeringar	10

Total tomtarea	20 263 m ²
Total bostadsarea	5 714 m ²
Total lokalarea	80 m ²

Årets taxeringsvärde	66 667 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 486 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetsservice
Schindler Hiss AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
TeliaSonera Sverige AB	TV, internet, fiber
mer Bee Charging Solutions AB	Laddstolpar, installation, debitering & avläsning

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 112 tkr och planerat underhåll för 420 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 063 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 183 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 825 tkr (142 kr/m²). Sedan budget 2021-2022 upprättades har underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt. För nästa verksamhetsår är avsättningen beslutad till 1 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasader	2011-2016	Målning av fasader samt byte av träpanel vid behov.
Ventilation	2014	Byte av ventilationsanläggning.
Ombyggnad av sophus	2015	
Markytor	2016	Boulebana, trivselplatser, lekplats
Montering brytskydd	2016	
Ventilation	2017	Service av bostadsventilation, byte fläktmotorer.
Garageportar byte	2016-2018	Byte av garageportarna kommer fortsätta under 2018-2020.
Tak, fasader	2017-2018	Mossbehandling tak, fasadmålning, byte av panel, balkongpelare etc vid behov.
Inköp av ny tvättutrustning	2017-2018	
Garageportar byte	2019-2020	Fortsatt byte av garageportar.
Luftbehandlingsinstallation	2020	
Tak och fasader	2020	Mossbehandling tak, målningsarbeten
Garageportar	2020-2021	Byte av 28 st garageportar.
Installationer	2020-2021	Byte ventilationsaggregat
Laddstolpar	2021	Installation av 5 st laddstolpar för elbilar (investering)

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (Utbyte ventilationsaggregat, kanalrensning och injustering	343 745 kr
Huskropp utvändigt	22 975 kr
Garage och p-platser	28 750 kr
Övrigt	24 757 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gert Åke Larsson	Ordförande	2022
Jörgen Ljungquist	Sekreterare	2023
Johan Gillerud	Vice ordförande	2022
Karin Svensson	Ledamot	2023
Jan Olsson	Ledamot	2022
Isabell Bengtsson Berggren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Bergholm	Suppleant	2023
Simon Glendert	Suppleant	2022
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB Anders Callert	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mimie Snell	2022
Ola Nilsson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fortsätter kontinuerligt med trivselaktiviteter för medlemmarna. Under sommaren har det anordnats grillkvällar och under vintersäsongen har det varit ett antal trivselkvällar för medlemmarna. Det har nu blivit en årlig tradition att anordna en midsommarfest. Föreningens investering i trivselplatser och boulebana har gett mervärde åt föreningens medlemmar och utnyttjas flitigt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-09-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-09-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 806 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

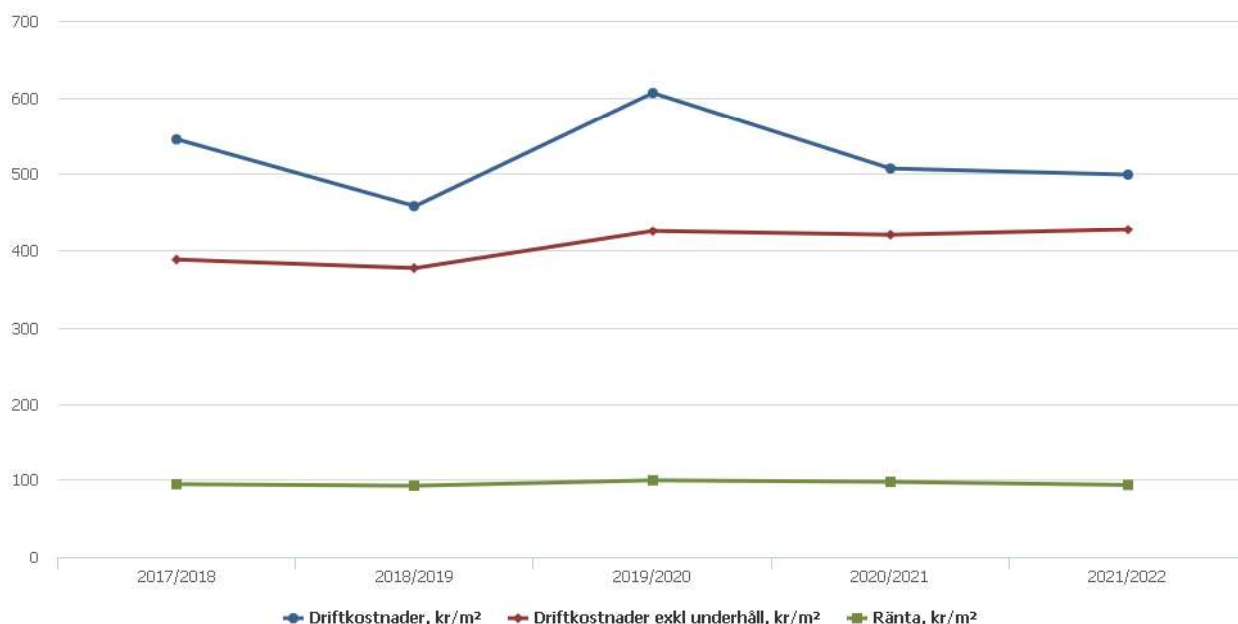
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Sedan tidigare år har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år:

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda effektiva ledlampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har investerat i 5 st laddstolpar för elbilar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 889	4 792	4 792	4 763	4 748
Resultat efter finansiella poster	396	235	-515	410	-58
Årets resultat	396	235	-515	410	-58
Resultat exklusive avskrivningar	1 053	881	138	1 062	580
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	228	171	-562	352	-90
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	142	123	121	123	116
Balansomslutning	43 101	43 123	43 619	44 193	44 269
Soliditet %	22	21	20	21	20
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	40	31	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	242	205	158	208	164
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	806	798	798	798	797
Driftkostnader, kr/m ²	499	507	606	458	545
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	427	420	425	377	388
Ränta, kr/m ²	93	97	99	92	94
Underhållsfond, kr/m ²	332	262	227	288	246
Lån, kr/m ²	5 654	5 734	5 813	5 892	5 967
Skuldkvot %	6,54	6,81	6,81	7,00	7,10



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 755 995	1 519 878	1 625 989	234 933
Disposition enl. årsstämmobeslut			234 933	-234 933
Reservering underhållsfond		825 000	-825 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-420 227	420 227	
Årets resultat				396 432
Vid årets slut	5 755 995	1 924 651	1 456 149	396 432

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 860 922
Årets resultat	396 432
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-825 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	420 227
Summa	1 852 581

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 852 581
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 889 329	4 792 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 024	117 037
Summa rörelseintäkter		5 006 353	4 909 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 892 161	-2 939 976
Övriga externa kostnader	Not 5	-384 330	-403 778
Personalkostnader	Not 6	-121 134	-101 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-656 288	-645 941
Summa rörelsekostnader		-4 053 913	-4 091 438
Rörelseresultat		952 440	817 892
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 224	10 224
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 287	3 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-572 520	-596 564
Summa finansiella poster		-556 008	-582 958
Resultat efter finansiella poster		396 432	234 933
Årets resultat		396 432	234 933

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	39 603 796	40 225 778
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	324 418	279 710
Summa materiella anläggningstillgångar		39 928 214	40 505 488
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	106 500	106 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		106 500	106 500
Summa anläggningstillgångar		40 034 714	40 611 988
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	42 583	1 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	196 413	190 228
Summa kortfristiga fordringar		238 996	191 240
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 827 267	2 319 436
Summa kassa och bank		2 827 267	2 319 436
Summa omsättningstillgångar		3 066 263	2 510 676
Summa tillgångar		43 100 978	43 122 664

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 755 995	5 755 995
Fond för yttre underhåll		1 924 651	1 519 878
Summa bundet eget kapital		7 680 646	7 275 873
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 456 149	1 625 989
Årets resultat		396 432	234 933
Summa fritt eget kapital		1 852 581	1 860 922
Summa eget kapital		9 533 227	9 136 796
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 846 670	25 760 420
Summa långfristiga skulder		25 846 670	25 760 420
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 913 750	7 460 000
Leverantörsskulder	Not 18	103 976	106 977
Skatteskulder	Not 19	25 513	22 347
Övriga skulder	Not 20	2 010	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	675 831	636 124
Summa kortfristiga skulder		7 721 080	8 225 448
Summa eget kapital och skulder		43 100 978	43 122 664

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	120
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Bredbandsinstallation - fiber	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	7
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 607 376	4 561 836
Hyrer, lokaler	27 183	26 881
Hyrer, garage	200 400	167 650
Hyrer, p-platser	64 500	43 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 880	-5 724
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	-750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 050	-800
Summa nettoomsättning	4 889 329	4 792 293

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Fiber/internetavgifter	85 200	85 200
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	17 491	19 222
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	3
Övriga rörelseintäkter (gästparkering, påminnelseavg)	14 340	9 066
Försäkringsersättningar	0	3 546
Summa övriga rörelseintäkter	117 024	117 037

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-420 227	-507 859
Reparationer	-111 984	-130 302
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-302 812	-294 149
Försäkringspremier	-128 297	-121 300
Fiber/internetavgifter	-180 604	-180 122
Återbäring från Riksbyggen	12 200	11 100
Systematiskt brandskyddsarbete	6 912	-7 169
Serviceavtal	-6 087	0
Obligatoriska besiktningar (hissar, lekplatser)	-13 991	-17 366
Snö- och halkbekämpning	-39 350	-25 186
Statuskontroll	-31 909	-31 436
Förbrukningsinventarier	-14 956	-22 204
Fordons- och maskinkostnader	-11 136	0
Vatten	-206 298	-217 742
Fastighetsel	-145 312	-101 614
Uppvärmning	-594 363	-588 024
Sophantering och återvinning	-150 805	-144 954
Förvaltningsarvode drift	-553 142	-561 648
Summa driftskostnader	-2 892 161	-2 939 976

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-306 437	-331 411
IT-kostnader	-2 366	-1 574
Arvode, yrkesrevisor	-7 125	-7 000
Övriga förvaltningskostnader (stämma, medlemsaktiviteter)	-5 357	-11 442
Kreditupplysningar	-975	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 491	-19 222
Representation	-709	-446
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, toner m.m.)	-8 652	-5 499
Telefon (hissar, porttelefoner)	-20 141	-16 791
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-42	0
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-4 615	-4 615
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader (årsavgift hälsoskyddstillsyn)	-8 320	-4 228
Summa övriga externa kostnader	-384 330	-403 778

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-68 200	-60 000
Sammanträdesarvoden	-29 000	-25 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 200	-2 200
Sociala kostnader	-16 734	-14 043
Summa personalkostnader	-121 134	-101 743

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-569 662	-569 662
Avskrivning Anslutningsavgifter	-41 180	-41 180
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 140	-11 140
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 958	-23 959
Avskrivning Installationer (laddstolpar)	-10 347	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-656 288	-645 941

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 224	10 224
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 224	10 224

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 258	3 338
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	43
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 287	3 381

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-539 471	-562 960
Övriga finansiella kostnader	-33 049	-33 604
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-572 520	-596 564

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	68 359 463	68 359 463
Byggnadsinventarier	190 886	190 886
Mark	1 661 500	1 661 500
Anslutningsavgifter	411 800	411 800
Tillkommande utgifter	222 800	222 800
Markanläggning	167 671	167 671
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 014 120	71 014 120
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 284 470	-29 714 808
Anslutningsavgifter	-247 080	-205 900
Tillkommande utgifter	-89 120	-77 980
Markanläggningar	-167 671	-167 671
	-30 788 341	-30 166 359
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-569 662	-569 662
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-41 180	-41 180
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-11 140	-11 140
	-621 982	-621 982
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 410 323	-30 788 341
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 603 797	40 225 779
Varav		
Byggnader	37 696 217	38 265 879
Mark	1 661 500	1 661 500
Anslutningsavgifter	123 540	164 720
Tillkommande utgifter	122 540	133 680
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 440 000	29 259 000
Småhus	34 227 000	34 227 000
Totalt taxeringsvärde	66 667 000	63 486 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 111 000</i>	<i>47 564 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 556 000</i>	<i>15 922 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Tvättutrustning	394 451	394 451
Installationer	0	0
	394 451	394 451
Årets anskaffningar		
Installationer	79 014	0
	79 014	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	473 465	394 451
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättutrustning	-114 742	-90 783
Installationer	0	0
	-114 742	-90 783
Årets avskrivningar		
Tvättutrustning	-23 958	-23 959
Installationer	-10 347	0
	-34 305	-23 959
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-149 047	-114 742
Restvärde enligt plan vid årets slut	324 418	279 709
Varav		
Tvättutrustning	255 751	279 709
Installationer	68 667	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	106 500	106 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	106 500	106 500
<i>213 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	1 012	1 012
Momsfordringar	41 571	0
Summa övriga fordringar	42 583	1 012

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 140	2 227
Förutbetalda försäkringspremier	59 250	55 882
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 221	78 129
Förutbetald fiber/internetavgift	45 176	45 156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 626	8 834
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 413	190 228

Not 16 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	1 618 141	1 114 796
Transaktionskonto	1 209 126	1 204 640
Summa kassa och bank	2 827 267	2 319 436

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	32 760 420	33 220 420
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-913 750	-460 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 000 000	-7 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 846 670	25 760 420

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,21%	2021-09-24	7 000 000	-7 000 000	0,00	0
SWEDBANK	1,95%	2022-09-23	6 683 750,00		115 000,00	6 568 750,00
SWEDBANK	2,24%	2023-09-25	4 533 750,00	0,00	115 000,00	4 418 750,00
SWEDBANK	1,80%	2024-03-25	7 290 420,00	0,00	115 000,00	7 175 420,00
SWEDBANK	1,47%	2025-09-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	0,99%	2026-09-25	0,00	7 000 000	0,00	7 000 000,00
SWEDBANK	1,29%	2026-11-25	1 712 500,00	0,00	115 000,00	1 597 500,00
Summa			33 220 420,00	0,00	460 000,00	32 760 420,00

*Senast kända räntesatser

Av den kortfristiga delen av skulden avser 913 750 kr amortering under nästa räkenskapsår och 6 000 000 kr lån för omförhandling under räkenskapsåret. Av den långfristiga skulden förfaller 1 840 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 24 006 670 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	103 976	106 977
Summa leverantörsskulder	103 976	106 977

Not 19 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	25 513	22 347
Summa skatteskulder	25 513	22 347

Not 20 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 010	0
Summa övriga skulder	2 010	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	15 767	13 819
Upplupna räntekostnader	71 031	67 496
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 019	1 935
Upplupna elkostnader	13 475	8 642
Upplupna vattenavgifter	36 217	38 010
Upplupna värmekostnader	13 809	14 173
Upplupna kostnader för renhållning	6 191	2 750
Upplupna styrelsearvoden	97 200	85 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 885	4 615
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	412 237	399 184
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	675 831	636 124

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	44 104 000	44 104 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Inga övriga ansvarsförbindelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

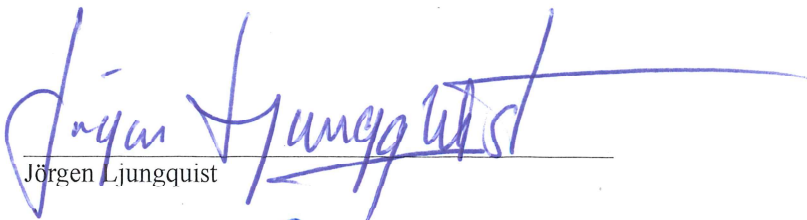
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

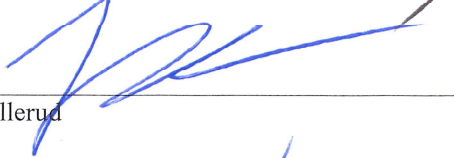
Ängelholm 2022-10-05



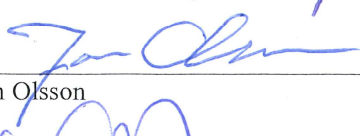
Gert-Åke Larsson



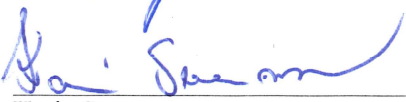
Jörgen Ljungquist



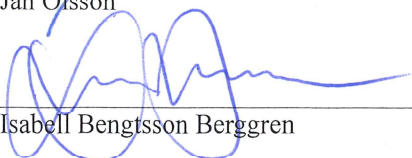
Johan Gillerud



Jan Olsson



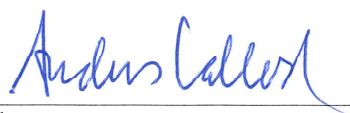
Karin Svensson



Isabell Bengtsson Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-10-06

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Bäckadal org. nr. 716406 - 2809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Bäckadal för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Bäckadal för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 6 oktober 2022


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Bäckadal

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bäckadal 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

