
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Backenhus nr 2
Org nr: 716463-7113



DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Backenhus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående räkenskapsår vilket framförallt beror på ökade kostnader för underhåll och reparationer. Framförallt är reparationer avvikande då föreningen belastas av flertalet vattenskador under aktuellt räkenskapsår. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. amorteringar som sker kvartalsvis.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 266 % till 51 %.

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 266 % till 320 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 790 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 230 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ringaren 1 i Umeå kommun med därpå uppförda 10 st. byggnader med 78 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1991-1992. Fastighetens adress är Paradisgränd i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	16
Antal p-platser	38
Antal p-platser (carport)	24
Antal p-platser (gäst)	11

Total tomtarea 13 762 m²

Total bostadsarea 5 952 m²

Total lokalarea 208 m²

Årets taxeringsvärde 70 669 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 66 553 000 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 519 tkr och planerat underhåll för 661 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 307 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 220 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 43 448 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 448 tkr (243,32 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 335 tkr (224,29 kr/m²). *tv*

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.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	50 794
Installationer	349 969
Huskropp utvändigt	93 444
Markytor	167 126

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Olsén	Ordförande	2022
Mona Ståhl	Sekreterare	2023
Peter Furuvald	Vice ordförande	2022
Kajsa Karppinen	Ledamot	2023
Gunvor Holmqvist	Ledamot	2022
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carolin Forsgren	Suppleant	2023
David Wemmert	Suppleant	2022
Marcus Nilsson	Suppleant	2023
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2022
Rolf Holmqvist	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Bäckman	2022
Ljubica Gagula	2022
Thomas Forsgren	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Årsavgiften höjde med 1% den 1 januari 2020.

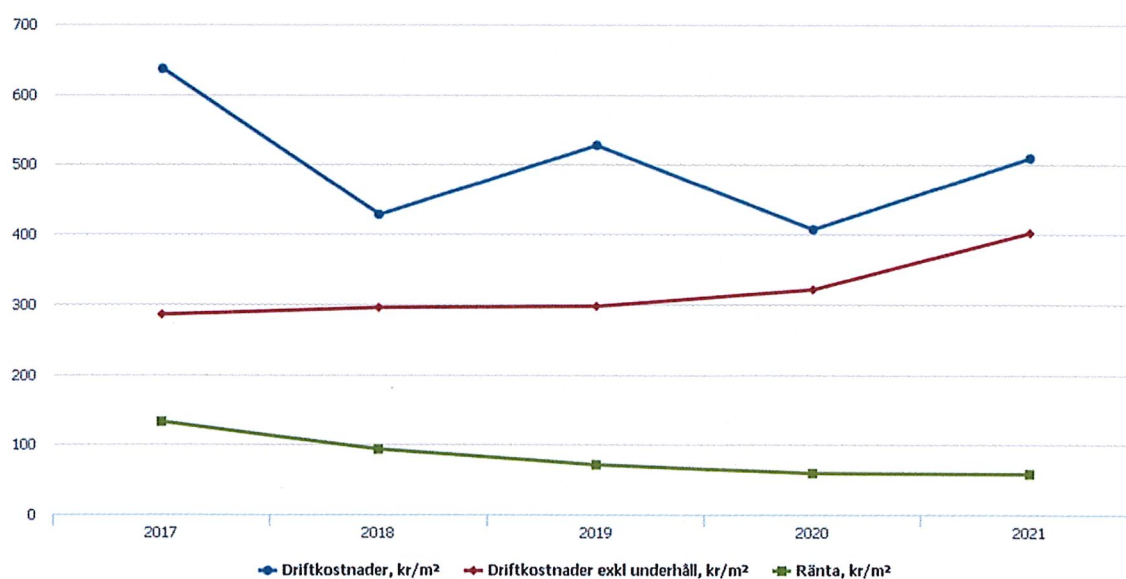
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 768 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 339	5 335	5 286	5 301	5 282
Resultat efter finansiella poster	441	1 070	208	670	-804
Resultat exklusive avskrivningar	1 230	1 868	1 020	1 474	29
Balansomslutning	38 840	39 015	38 833	38 998	39 792
Soliditet %	22	21	18	17	15
Likviditet %	51	266	191	198	126
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	768	768	761	761	761
Driftkostnader, kr/m ²	509	407	527	428	636
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	402	321	297	295	285
Ränta, kr/m ²	56	59	71	93	132
Lån, kr/m ²	4 765	5 058	5 186	5 313	5 428



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. *fu*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 803 997	3 424 828	-289 029	1 069 970
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		250 000	-250 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 069 970	-1 069 970
Reservering underhållsfond		1 335 000	-1 335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-611 334	611 334	
Årets resultat				440 697
Vid årets slut	3 803 997	4 398 494	-192 725	440 697

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	530 941
Årets resultat	440 697
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 335 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	611 334
Summa	247 972

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	
Att balansera i ny räkning i kr	247 972

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 338 597	5 335 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	226 038	102 166
Summa rörelseintäkter		5 564 635	5 437 268
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 135 145	-2 424 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-655 221	-613 127
Personalkostnader	Not 6	-223 595	-188 239
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-789 768	-797 615
Summa rörelsekostnader		-4 803 729	-4 023 958
Rörelseresultat		760 906	1 413 309
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 232	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 460	8 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-342 901	-351 400
Summa finansiella poster		-320 209	-343 340
Resultat efter finansiella poster		440 697	1 069 970
Årets resultat		440 697	1 069 970

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 710 880	34 493 843
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	6 806
Summa materiella anläggningstillgångar		33 710 880	34 500 649
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	117 000	117 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 000	117 000
Summa anläggningstillgångar		33 827 880	34 617 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar		0	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	103 719	104 693
Summa kortfristiga fordringar		103 719	104 806
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 908 034	4 292 774
Summa kassa och bank		4 908 034	4 292 774
Summa omsättningstillgångar		5 011 752	4 397 579
Summa tillgångar		38 839 632	39 015 228

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 803 997	3 803 997
Fond för yttre underhåll		4 398 494	3 424 828
Summa bundet eget kapital		8 202 491	7 228 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-192 725	-289 029
Årets resultat		440 697	1 069 970
Summa fritt eget kapital		247 972	780 941
Summa eget kapital		8 450 463	8 009 766
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 644 011	29 350 028
Summa långfristiga skulder		20 644 011	29 350 028
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 706 017	757 936
Leverantörsskulder		102 500	71 258
Skatteskulder		203 783	193 810
Övriga skulder	Not 17	66 598	61 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	666 260	570 845
Summa kortfristiga skulder		9 745 158	1 655 434
Summa eget kapital och skulder		38 839 632	39 015 228

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år, den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld (enligt RevU-18). Jämförelseårens siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	73
Standardförbättringar	Linjär	25
Installationer	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 572 312	4 572 312
Hyror, lokaler	8 088	1 600
Hyror, garage	76 800	77 600
Hyror, p-platser	182 160	177 145
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 456	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-400	-1 329
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 771	-3 090
Bränsleavgifter, bostäder	509 784	509 784
Elavgifter	1 080	1 080
Summa nettoomsättning	5 338 597	5 335 102

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	30 718	11 331
Fakturerade kostnader	0	420
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-7
Övriga rörelseintäkter	24 366	24 945
Försäkringsersättningar	170 968	65 477
Summa övriga rörelseintäkter	226 038	102 166

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-661 334	-511 667
Reparationer	-518 565	-287 806
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-203 952	-188 664
Försäkringspremier	-66 911	-57 626
Kabel- och digital-TV	-146 400	-146 327
Återbäring från Riksbyggen	6 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 840	-44 557
Obligatoriska besiktningar	-58 600	-16 191
Bevakningskostnader	0	-5 031
Snö- och halkbekämpning	-210 484	-154 250
Förbrukningsinventarier	-52 632	-20 501
Fordons- och maskinkostnader	-1 263	0
Vatten	-271 117	-245 866
Fastighetsel	-181 756	-144 797
Uppvärmning	-519 630	-480 806
Sophantering och återvinning	-119 481	-106 297
Förvaltningsarvode drift	-123 779	-14 590
Summa driftskostnader	-3 135 145	-2 424 977_{kv}

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-582 945	-568 750
IT-kostnader	-2 647	-649
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-7 071	-793
Kreditupplysningar	-1 073	-735
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 382	-8 023
Representation	-2 656	-4 455
Kontorsmateriel	-4 404	-5 605
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-129
Medlems- och föreningsavgifter	-3 120	-6 240
Bankkostnader	-1 603	-1 497
Övriga externa kostnader	-2 070	0
Summa övriga externa kostnader	-655 221	-613 127

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-80 677	-51 304
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-68 234	-63 812
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-13 058
Pensionskostnader	-3 455	-2 167
Sociala kostnader	-45 229	-39 899
Summa personalkostnader	-223 595	-188 239

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-746 963	-746 963
Avskrivningar tillkommande utgifter	-36 000	-36 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1	-4 938
Avskrivning Installationer	-6 805	-9 715
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-789 768	-797 615

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntetäkter från andelsägande i Riksbyggens intresseförening	11 232	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 232	0 <i>ru</i>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton (SBAB)	11 319	7919
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	141	141
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 460	8 060

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-342 220	-351 356
Övriga räntekostnader	-21	-44
Övriga finansiella kostnader	-660	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-342 901	-351 400

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 662 356	67 662 356
Mark	1 813 000	1 813 000
Tillkommande utgifter	902 938	902 938
Markinventarier	19 731	19 731
	70 398 025	70 398 025
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 398 025	70 398 025

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-35 530 513	-34 738 551
Tillkommande utgifter	-353 938	-317 938
Markinventarier	-19 731	-19 731
	-35 904 182	-35 076 220

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-746 963	-746 963
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-36 000	-36 000
	-782 963	-782 963

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-36 687 145	-35 859 183
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

33 710 880	34 493 842
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	31 384 880	32 131 842
Mark	1 813 000	1 813 000
Tillkommande utgifter	513 000	549 000

Taxeringsvärden

Bostäder	53 800 000	53 800 000
Lokaler	537 000	537 000
Småhus	16 332 000	12 216 000

Totalt taxeringsvärde

70 669 000	66 553 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>53 517 000</i>	<i>50 980 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>17 152 000</i>	<i>15 573 000</i>
-------------------	-------------------

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

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	84 331	84 331
Installationer	777 353	777 353
	861 684	861 684
Årets anskaffningar		
Installationer		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	861 684	861 684

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-84 330	-79 391
Installationer	-770 549	-760 834
	-854 879	-840 225

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-1	-4 938
Installationer	-6 805	-9 715
	-6 806	-14 653

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-84 331	-84 329
Installationer	-777 353	-770 549
	-861 684	-854 878

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	0	6 806
---	----------	--------------

Varav

Inventarier och verktyg	0	2
Installationer	0	6 804 _{ru}

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i Riksbyggens intresseförening	117 000	117 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	117 000	117 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 011	66 911
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 158	19 049
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 550	17 550
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 183
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 719	104 693

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	34	0
Bankmedel (SBAB)	3 795 954	3 434 634
Transaktionskonto (Swedbank)	1 112 046	858 139
Summa kassa och bank	4 908 034	4 292 774

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	29 350 028	30 107 964
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-447 936	-757 936
Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut	-8 258 081	0
Långfristig skuld vid årets slut	20 644 011	29 350 028

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 (stadshypotek) lån om 8 258 081 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.

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,26%	2022-06-30	8 568 081,00	0,00	310 000,00	8 258 081,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-06-30	9 892 499,00	0,00	382 936,00	9 509 563,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2024-12-30	11 647 384,00	0,00	65 000,00	11 582 384,00
Summa			30 107 964,00	0,00	757 936,00	29 350 028,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	58 256	59 185
Övriga skulder	190	0
Skuld för moms	5 389	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2 763	2 401
Summa övriga skulder	66 598	61 586

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna driftskostnader	19 468	25 815
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 378
Upplupna elkostnader	22 347	13 870
Upplupna vattenavgifter	22 602	0
Upplupna värmekostnader	75 676	60 246
Upplupna kostnader för renhållning	8 553	1 829
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 058	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	442 557	445 706
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	666 260	570 845

Not 19 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	64 170 000	64 170 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 22-04-01

Ort och datum

Inger Olsén

Inger Olsén

Mona Ståhl

Mona Ståhl

Peter Furuvald

Peter Furuvald

Gunvor Holmqvist

Gunvor Holmqvist

Kajsa Karppinen

Kajsa Karppinen

Mikael Sjöström

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-08

Frida Lundgren

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Rolf Holmqvist

Rolf Holmqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Backenhus nr 2 för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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 Brf Backenhus nr 2 för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå den 8/4 -2022

KPMG AB



Frida Lundgren

Auktoriserad revisor



Rolf Holmqvist

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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.

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 2

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

