

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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 stämмосekreterare  
.....
- 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  
räkensårsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år vilket framförallt beror på lägre driftkostnader för underhåll, men även minskade räntekostnader p.g.a. kvartalsvis amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 191% till 266%.

I resultatet ingår avskrivningar med 798 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 871 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

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

**Dessutom tillkommer**

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

Total tomtarea	13 762 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 952 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	66 553 000 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 288 tkr och planerat underhåll för 512 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 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 1 307 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 220 kr/m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 335 tkr (224,29 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

**Föregående års utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	3 891
Installationer	376 369
Huskropp utvändigt	864 501
Markytor	54 819

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	23 315
Installationer	154 917
Huskropp utvändigt	46 910
Markytor	237 131
Garage och p-platser	49 395

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
Ole Mikkelsen	Vice ordförande	2021
Mona Ståhl	Sekreterare	2021
Gunvor Holmqvist	Ledamot	2022
Peter Furuvald	Ledamot	2022
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
David Wemmert	Suppleant	2022
Kajsa Karppinen	Suppleant	2021
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Umeå AB	Auktoriserad revisor	2021
Carina Forsberg	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Edlund	2021
Sara Bargell	2021

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 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

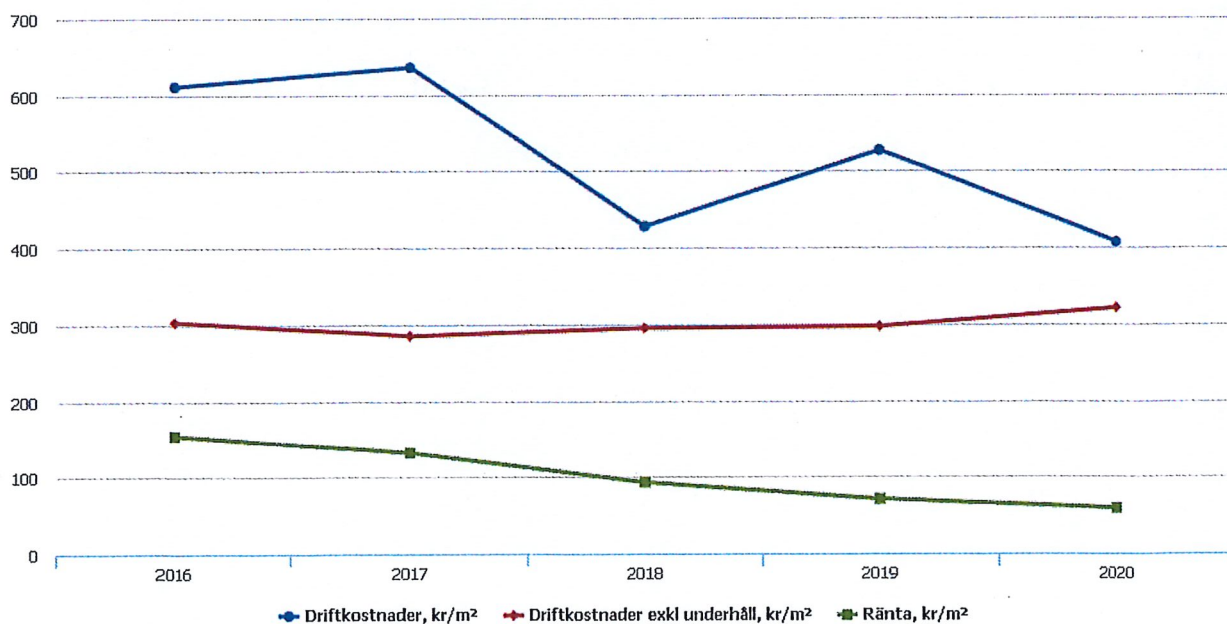
Årsavgiften höjdes med 1% den 1 januari 2020. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 768 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 335	5 286	5 301	5 282	5 254
Resultat efter finansiella poster	1 070	208	670	-804	-729
Balansomslutning	39 015	38 833	38 998	39 792	40 907
Soliditet %	21	18	17	15	17
Likviditet %	266	191	198	126	163
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	768	761	761	761	761
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	407	527	428	636	611
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	321	297	295	285	303
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	59	71	93	132	154
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 058	5 186	5 313	5 428	5 529



**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	3 803 997	2 301 495	625 950	208 355
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		300 000	-300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			208 355	-208 355
Reservering underhållsfond		1 335 000	-1 335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-511 667	511 667	
Årets resultat				1 069 970
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 803 997</b>	<b>3 424 828</b>	<b>-289 028</b>	<b>1 096 970</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	534 304
Årets resultat	1 069 970
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 335 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	511 667
<b>Summa</b>	<b>780 941</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-250 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>530 941</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 335 102	5 286 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 166	57 912
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 437 268</b>	<b>5 344 061</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 424 977	-3 138 830
Övriga externa kostnader	Not 5	-613 127	-624 749
Personalkostnader	Not 6	-188 239	-157 283
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-797 615	-811 232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 023 958</b>	<b>-4 732 093</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 413 309</b>	<b>611 968</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 232
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 060	7 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-351 400	-421 855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-343 340</b>	<b>-403 613</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 069 970</b>	<b>208 355</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 069 970</b>	<b>208 355</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	34 493 843	35 276 805
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	6 806	21 459
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 500 649</b>	<b>35 298 264</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	117 000	117 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 000</b>	<b>117 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 617 649</b>	<b>35 415 264</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	752
Övriga fordringar	Not 15	53	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	104 693	76 656
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 806</b>	<b>77 408</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 292 774	3 340 380
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 292 774</b>	<b>3 340 380</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 397 579</b>	<b>3 417 788</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>39 015 228</b>	<b>38 833 052</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 803 997	3 803 997	
Fond för yttre underhåll	3 424 828	2 301 495	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 228 825</b>	<b>6 105 492</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-289 029	625 949	
Årets resultat	1 069 970	208 355	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>780 941</b>	<b>834 304</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 009 766</b>	<b>6 939 796</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 350 028	30 107 964
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 350 028</b>	<b>30 107 964</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	757 936	757 936
Leverantörsskulder		71 258	190 105
Skatteskulder	Not 19	193 810	191 141
Övriga skulder	Not 20	61 586	62 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	570 845	584 028
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 655 434</b>	<b>1 785 292</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>39 015 228</b>	<b>38 833 052</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	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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 572 312	4 526 988
Hyror, lokaler	1 600	0
Hyror, garage	77 600	76 800
Hyror, p-platser	177 145	172 090
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 329	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 090	-193
Bränsleavgifter, bostäder	509 784	509 784
Elavgifter	1 080	1 080
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 335 102</b>	<b>5 286 149</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	11 331	28 469
Fakturerade kostnader	420	1 010
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	2
Övriga rörelseintäkter	24 945	28 431
Försäkringsersättningar	65 477	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>102 166</b>	<b>57 912</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-511 667	-1 370 579
Reparationer	-287 806	-203 118
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-188 664	-186 044
Försäkringspremier	-57 626	-56 886
Kabel- och digital-TV	-146 327	-146 933
Återbäring från Riksbyggen	0	12 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-44 557	-5 716
Obligatoriska besiktningar	-16 191	-9 396
Bevakningskostnader	-5 031	-14 095
Snö- och halkbekämpning	-154 250	-107 993
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 125
Förbrukningsinventarier	-20 501	-27 257
Fordons- och maskinkostnader	0	-469
Vatten	-245 866	-225 348
Fastighetsel	-144 797	-176 948
Uppvärmning	-480 806	-503 377
Sophantering och återvinning	-106 297	-99 841
Förvaltningsarvode drift	-14 590	-15 504
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 424 977</b>	<b>-3 138 830</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-568 750	-551 141
IT-kostnader	-649	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-793	-16 935
Kreditupplysningar	-735	-2 298
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 023	-12 780
Representation	-4 455	-2 942
Kontorsmateriel	-5 605	-2 054
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-129	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 240	-6 240
Bankkostnader	-1 497	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-13 184
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-613 127</b>	<b>-624 749</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-51 304	-48 082
Styrelsearvoden	-18 000	-16 000
Sammanträdesarvoden	-63 812	-45 630
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 058	-10 500
Pensionskostnader	-2 167	-2 116
Sociala kostnader	-39 899	-34 955
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-188 239</b>	<b>-157 283</b>

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

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-746 963	-746 963
Avskrivningar tillkommande utgifter	-36 000	-36 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 938	-4 938
Avskrivning Installationer	-9 715	-23 331
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-797 615</b>	<b>-811 232</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	11 232
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>11 232</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 919	6 936
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	141	74
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 060</b>	<b>7 010</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-351 356	-420 426
Övriga räntekostnader	-44	-289
Övriga finansiella kostnader	0	-1 140
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-351 400</b>	<b>-421 855</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>70 398 025</b>	<b>70 398 025</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>70 398 025</b>	<b>70 398 025</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-34 783 551	-34 036 588
Tillkommande utgifter	-317 938	-281 938
Markinventarier	-19 731	-19 731
	<b>-35 121 220</b>	<b>-34 338 257</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-746 963	-746 963
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-36 000	-36 000
	<b>-782 963</b>	<b>-782 963</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-35 904 183</b>	<b>-35 121 220</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 493 842</b>	<b>35 276 805</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	32 131 842	32 878 805
Mark	1 813 000	1 813 000
Tillkommande utgifter	549 000	585 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	53 800 000	53 800 000
Lokaler	537 000	537 000
Småhus	12 216 000	12 216 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>66 553 000</b>	<b>66 553 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>50 980 000</i>	<i>50 980 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 573 000</i>	<i>15 573 000</i>



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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	84 331	84 331
Installationer	777 353	777 353
	<b>861 684</b>	<b>861 684</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer		0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>861 684</b>	<b>861 684</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-79 391	-74 453
Installationer	-760 834	-737 503
	<b>-840 225</b>	<b>-811 956</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 938	-4 938
Installationer	-9 715	-23 331
	<b>-14 653</b>	<b>-28 269</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-84 329	-79 391
Installationer	-770 549	-760 834
	<b>-854 878</b>	<b>-840 225</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 806</b>	<b>21 459</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	2	4 940
Installationer	6 804	16 519

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	117 000	117 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>117 000</b>	<b>117 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	752
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>60</b>	<b>752</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordringar	53	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>53</b>	<b>0</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 911	57 626
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 049	19 030
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 550	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 183	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>104 693</b>	<b>76 656</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 434 634	2 026 715
Transaktionskonto	858 139	1 313 665
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 292 774</b>	<b>3 340 380</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	30 107 964	30 865 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-757 936	-757 936
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>29 350 028</b>	<b>30 107 964</b>

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	8 878 081,00	0,00	310 000,00	8 568 081,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-06-30	10 275 435,00	0,00	382 936,00	9 892 499,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2024-12-30	11 712 384,00	0,00	65 000,00	11 647 384,00
<b>Summa</b>			<b>30 865 900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>757 936,00</b>	<b>30 107 964,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 19 Skatteskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skatteskulder	193 810	191 141
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>193 810</b>	<b>191 141</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	59 185	59 185
Skuld sociala avgifter och skatter	2 401	2 897
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>61 586</b>	<b>62 082</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna löner	0	-2 080
Upplupna driftskostnader	25 815	14 623
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 378	57 200
Upplupna elkostnader	13 870	17 038
Upplupna värmekostnader	60 246	63 562
Upplupna kostnader för renhållning	1 829	1 829
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	445 706	431 856
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>570 845</b>	<b>584 028</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	64 170 000	64 170 000

**Not Eventualförpliktelser**

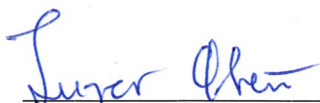
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

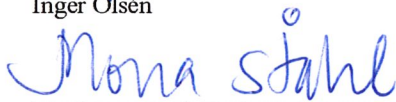
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

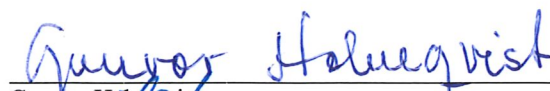
**Styrelsens underskrifter**

Umeå 29/3-21  
Ort och datum

  
Inger Olsén

  
Ole Mikkelsen

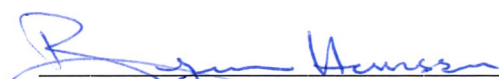
  
Mona Ståhl

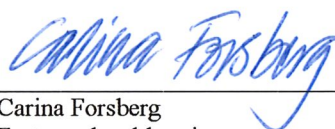
  
Gunvor Holmqvist

  
Peter Furuvald

  
Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april -2021

  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

  
Carina Forsberg  
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 RBF Backenhus nr 2 för år 2020.

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 2020 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 RBF Backenhus nr 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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, viktiga 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 21 april 2021

KPMG AB

  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

  
Carina Forsberg  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägg 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.

---

# 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](http://www.riksbyggen.se)

