

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Bäckgärdet i Umeå
Org nr: 769628-1018



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Närvaro av icke-medlemmar
3. Fastställande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende som angetts i kallelsen
20. Avslutande

Styrelsen informerar efter avslutad stämma



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bäckgården i Umeå
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 ett underskott. I resultatet ingår avskrivningar med 538 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 57 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningar är en bokföringsmässig åtgärd som är utformad för att återspegla byggnaders värdeminskning över tid i stället för att kostnaden ska belasta resultatet vid ett enskilt tillfälle. Avskrivningarna kommer alltså inte att påverka kassaflödet och exkluderar man avskrivningen går föreningen med vinst under innevarande år.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Västra Bäckgården 56 i Umeå kommun. På fastigheten finns en byggnad med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Östra Kyrkogatan 64 och 66 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	12	10	2	28

Total bostadsarea 1 888 m²

Årets taxeringsvärde 51 742 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 51 742 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 38 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

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

Årets avsättning till underhållsfonden har skett med 74 320 kronor (39 kr/kvm) enligt föreningens ekonomiska plan.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Karlsson	Ordförande	2025
Eva Rönnholm	Sekreterare	2025
Stig Rådeström	Vice ordförande	2024
Ann-Charlotte Malmqvist	Ledamot	2024
Patrik Jonsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Åkerlund	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patric Birgersson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Malmqvist	2024
Otto Löfstedt	2024

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 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 30 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 511 kr/m²/år.

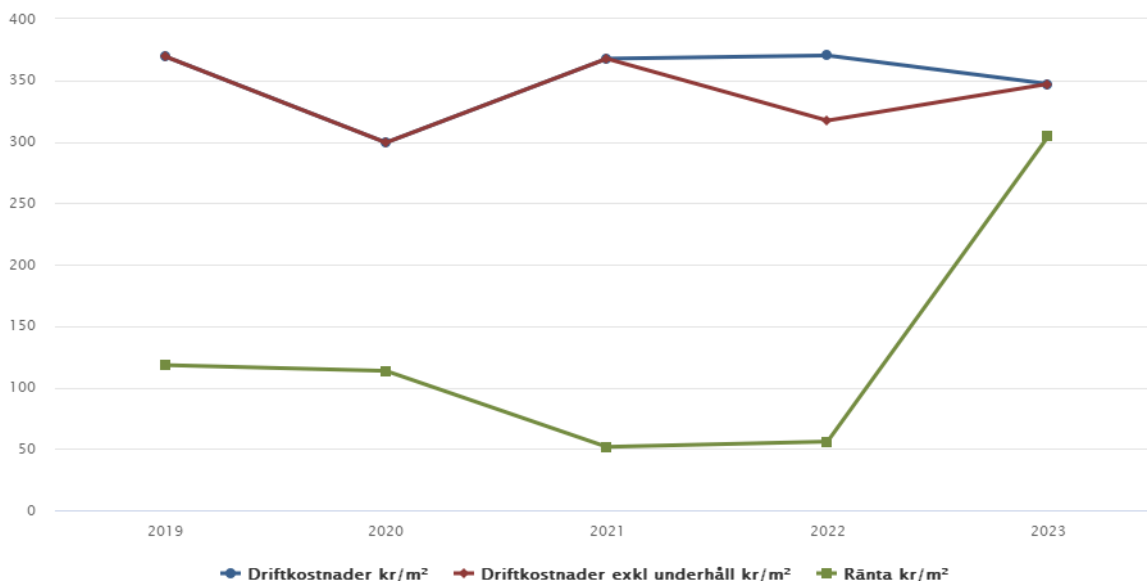
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 458 043	1 204 066	1 178 425	1 178 462	1 169 215
Resultat efter finansiella poster	-480 850	-300 895	-9 828	-266 782	-399 832
Soliditet %	77	78	78	77	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	77	73	62	74	70
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	633	505	493	493	481
Energikostnad kr/kvm	200	188	186	189	226
Sparande kr/kvm	30	179	271	134	63
Skuldsättning kr/kvm	9 329	9 366	9 414	9 463	9 511
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 329	9 366	9 414	9 463	9 511
Räntekänslighet %	14,7	18,6	19,1	19,2	19,8



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften vilka för denna förening är IMD-elavgift, digitalavgift och IMD-vattenavgift) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader samt högre räntekostnader. Föreningen bör upprätta en underhållsplan och i kommande budgetarbete korrigera intäkter och kostnader så att föreningen kan klara ett sparande i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från 2024-01-01 för att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 092 000	1 832 962	0	381 258	-2 053 316	-300 895
Disposition enl. årsstämmobeslut					-300 895	300 895
Reservering underhållsfond				74 320	-74 320	
Årets resultat						-480 850
Vid årets slut	62 092 000	1 832 962	0	455 578	-2 428 531	-480 850

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 354 212
Årets resultat	-480 850
Årets fondreservering enligt stadgarna	-74 320
Summa	-2 909 382

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 909 382**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 458 043	1 204 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 279	95 484
Summa rörelseintäkter		1 551 322	1 299 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-655 269	-698 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 444	-202 375
Personalkostnader	Not 6	-39 675	-62 438
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-538 224	-538 224
Summa rörelsekostnader		-1 458 612	-1 501 987
Rörelseresultat		92 711	-202 437
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	1 401
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	930	5 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-574 491	-105 506
Summa finansiella poster		-573 561	-98 458
Resultat efter finansiella poster		-480 850	-300 895
Årets resultat		-480 850	-300 895



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	78 242 820	78 761 682
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	151 675	171 038
Summa materiella anläggningstillgångar		78 394 496	78 932 720
Summa anläggningstillgångar		78 394 496	78 932 720
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	1 117	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	73 769	47 231
Summa kortfristiga fordringar		74 886	47 329
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 008 178	931 194
Summa kassa och bank		1 008 178	931 194
Summa omsättningstillgångar		1 083 064	978 523
Summa tillgångar		79 477 559	79 911 243



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	63 924 962	63 924 962	
Fond för yttre underhåll	455 578	381 258	
Summa bundet eget kapital	64 380 540	64 306 220	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 428 532	-2 053 316	
Årets resultat	-480 850	-300 895	
Summa fritt eget kapital	-2 909 382	-2 354 212	
Summa eget kapital	61 471 158	61 952 008	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 522 250	17 590 875
Summa långfristiga skulder		17 522 250	17 590 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	91 500	91 500
Leverantörsskulder	Not 17	81 101	84 247
Skatteskulder	Not 18	1 499	1 707
Övriga skulder	Not 19	16 680	15 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	293 372	175 677
Summa kortfristiga skulder		484 152	368 360
Summa eget kapital och skulder		79 477 559	79 911 243



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-480 850	-300 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	538 224	538 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	57 374	237 329
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-27 557	117 680
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	115 792	32 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 609	387 093
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-68 625	-91 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 625	-91 500
Årets kassaflöde	76 984	295 593
Likvidamedel vid årets början	931 194	635 601
Likvidamedel vid årets slut	1 008 178	931 194
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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
Markinventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	964 764	742 152
Hyror, lokaler	77 048	69 504
Hyror, garage	267 000	267 000
Hyror, p-platser	6 000	6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-4 290
Vattenavgifter	51 141	49 786
Elavgifter	92 090	73 914
Summa nettoomsättning	1 458 043	1 204 066

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	86 688	86 688
Övriga ersättningar	6 543	4 813
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-6
Övriga rörelseintäkter	60	3 989
Summa övriga rörelseintäkter	93 279	95 484

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	0	-100 040
Reparationer	-37 648	-34 354
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-15 420	-15 420
Försäkringspremier	-21 564	-19 997
Kabel- och digital-TV	-93 929	-82 472
Serviceavtal	0	-1 660
Obligatoriska besiktningar	-13 218	-11 169
Snö- och halkbekämpning	-18 184	-13 699
Förbrukningsinventarier	-2 928	-4 021
Vatten	-92 624	-83 972
Fastighetsel	-137 515	-136 355
Uppvärmning	-147 979	-135 282
Sophantering och återvinning	-41 255	-30 143
Förvaltningsarvode drift	-33 007	-30 368
Summa driftskostnader	-655 269	-698 950



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-169 323	-161 250
Arvode, yrkesrevisorer	-18 625	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-10 825	-12 448
Kreditupplysningar	-120	-161
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 363	-5 796
Kontorsmateriel	-3 600	-3 596
Konsultarvoden	-12 188	0
Bankkostnader	-2 641	-2 700
Övriga externa kostnader	-5 760	-800
Summa övriga externa kostnader	-225 444	-202 375

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-15 400	-29 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 100	-5 500
Sociala kostnader	-8 175	-12 788
Summa personalkostnader	-39 675	-62 438

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-515 800	-515 800
Avskrivning Markinventarier	-3 061	-3 061
Avskrivning Installationer	-19 363	-19 363
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-538 224	-538 224

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	0	1 401
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	1 401

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	907	5 618
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	29
Övriga ränteintäkter	23	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	930	5 647

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-574 491	-105 506
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-574 491	-105 506

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	61 895 976	61 895 976
Mark	20 328 986	20 328 986
Markinventarier	30 614	30 614
	82 255 576	82 255 576
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 255 576	82 255 576

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 481 649	-2 965 849
Markinventarier	-12 246	-9 184
	-3 493 895	-2 975 033

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-515 800	-515 800
Årets avskrivning markinventarier	-3 061	-3 061
	-518 861	-518 861

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 012 756	-3 493 894
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	57 898 527	58 414 327
Mark	20 328 986	20 328 986
Markinventarier	15 307	18 368

Taxeringsvärden

Bostäder	50 200 000	50 200 000
Lokaler	1 542 000	1 542 000

Totalt taxeringsvärde

	51 742 000	51 742 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 542 000</i>	<i>42 542 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	193 628	193 628
	193 628	193 628
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	193 628	193 628
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-22 590	-3 227
	-22 590	-3 227
Årets avskrivningar		
Installationer	-19 363	-19 363
	-19 363	-19 363
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-41 953	-22 590
	-41 953	-22 590
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 953	-22 590
Restvärde enligt plan vid årets slut	151 675	171 038
Varav		
Installationer	151 675	171 038

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 117	98
	1 117	98

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 478	5 130
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 009	40 313
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 145	1 789
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 137	0
	73 769	47 231

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 008 178	931 194
	1 008 178	931 194



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 613 750	17 682 375
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-91 500	-91 500
Långfristig skuld vid årets slut	17 522 250	17 590 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-04-28	5 894 125,00	-5 886 500,00	7 625,00	0,00
SEB		2023-04-28	5 894 125,00	-5 886 500,00	7 625,00	0,00
SWEDBANK	4,56%	2024-01-28	0,00	5 886 500,00	15 250,00	5 871 250,00
SWEDBANK	4,57%	2024-01-28	0,00	5 886 500,00	15 250,00	5 871 250,00
SEB		2023-07-28	5 894 125,00	-5 886 500,00	7 625,00	0,00
SWEDBANK	3,76%	2026-04-24	0,00	5 886 500,00	15 250,00	5 871 250,00
Summa			17 682 375,00	0,00	68 625,00	17 613 750,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2024. 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.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	45 046	49 164
Ej reskontraförda leverantörsskulder	36 055	35 083
Summa leverantörsskulder	81 101	84 247

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	0	4
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	15 420	15 420
Debiterad preliminärskatt	-13 921	-13 717
Summa skatteskulder	1 499	1 707

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	16 680	15 229
Summa övriga skulder	16 680	15 229

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	115 513	8 127
Upplupna driftskostnader	9 692	5 035
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	291
Upplupna elkostnader	14 686	14 805
Upplupna värmekostnader	23 146	21 089
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 034	4 034
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 927	122 296
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 372	175 677

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 300 000	18 300 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Marie Karlsson

Digital signering, se bilaga

Stig Rådeström

Digital signering, se bilaga

Patrik Jonsson

Digital signering, se bilaga

Eva Rönnholm

Digital signering, se bilaga

Ann-Charlotte Malmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digital signering, se bilaga

Patric Birgersson

Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB



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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

BRF Bäckgården i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Bäckgården i Umeå i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Verifikat

Transaktion 09222115557513177575

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Bäckgården
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-04-02 08:29:54 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC)
Färdigställt 2024-04-04 14:05:08 CEST (+0200)

Initierare

Ann Ciciolla (AC)
Riksbyggen
ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Marie Karlsson (MK)
Marie.karlsson1961@hotmail.com
+46703827596



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE KARLSSON"
Signerade 2024-04-02 08:40:11 CEST (+0200)

Ann-Charlotte Malmqvist (AM)
lotta.malmqvist57@gmail.com
+46702058922



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Ann-Charlotte Malmqvist"
Signerade 2024-04-02 09:25:26 CEST (+0200)

Eva Rönnholm (ER)
eronholm72@gmail.com
+46738378278



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Birgitta Rönnholm"
Signerade 2024-04-02 08:38:28 CEST (+0200)

Patrik Jonsson (PJ)
pj.sillviken528@gmail.com
+46702261376



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK JONSSON"
Signerade 2024-04-04 08:58:25 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557513177575

Stig Rådeström (SR)
stig.radestrom@gmail.com
+46706562596



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Wilhelm Rådeström"
Signerade 2024-04-02 19:26:10 CEST (+0200)

Patric Birgersson (PB)
patric.birgersson@se.ey.com
+46706873647



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Patric Birgersson"
Signerade 2024-04-04 14:05:08 CEST (+0200)

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

