
Årsredovisning

RBF BACKENHUS NR 1
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716415-3426

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Måndag den 27 april 2015 kl 18:30
Kvarterslokalen**

- 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 föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 1. Byte av stadgar.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Revisionsberättelse	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Komministern i Umeå kommun med därpå uppförda 17 st byggnader med 70 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1987/-88. Fastighetens adress är Vänskapsgränd i Umeå.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	18	18	26

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	32	43

Total bostadsarea: 5 264 m²

Årets taxeringsvärde 38 309 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 38 309 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 2% och bränsleavgifterna med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 1 april 2015 samt bränsleavgifterna med 10% fr.o.m. 1 januari 2015. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 758 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 520 tkr och planerat underhåll för 98 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i november 2014 och visar på ett underhållsbehov på 8 200 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 512 tkr (97 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 700 tkr. Rekommenderad avsättning enligt 30 årig plan ligger på 1 583 tkr. Budgeterad avsättning för nästa räkenskapsår är 1 000 tkr.

Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Samlingslokal	2013	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Huskropp utvändigt	36
Markytor	2
Garage och p-platser	51
Övriga utgifter	9

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsbyte	2015-2016	Beställt och påbörjas hösten 2015.

Förvaltning

Riksbyggs kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

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

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman	
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Patric Andersson	Ordförande	Stämman	2016
Susanne Stenvall	Vice ordförande	Stämman	2015
Kristina Ericsson	Sekreterare	Stämman	2015
Royne Söderström	Ledamot	Stämman	2016
Anna Slotte- <i>avflyttad</i>	Ledamot	Stämman	2015
Britt Högborg	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Börje Torstensson		Stämman	2016
Ola Partapuoli		Stämman	2016
Camilla Holmgren		Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Kjell Högborg	Revisor	Stämman	
KPMG AB	Godkänd Revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Nils Partapuoli		Stämman	
Valberedning			
Elisabeth Säfvenberg	Valberedning	Stämman	
Marianne Nilsson	Valberedning	Stämman	
Studieorganisatör			
Anna Slotte - <i>avflyttad</i>	Studieorganisatör	Styrelsen	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre avskrivningar, lägre reparationskostnader samt lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för vattenskador.

Årets resultat jämfört med budget har ökat dels p.g.a. minskad avskrivning på fastigheten. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 518 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 406 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

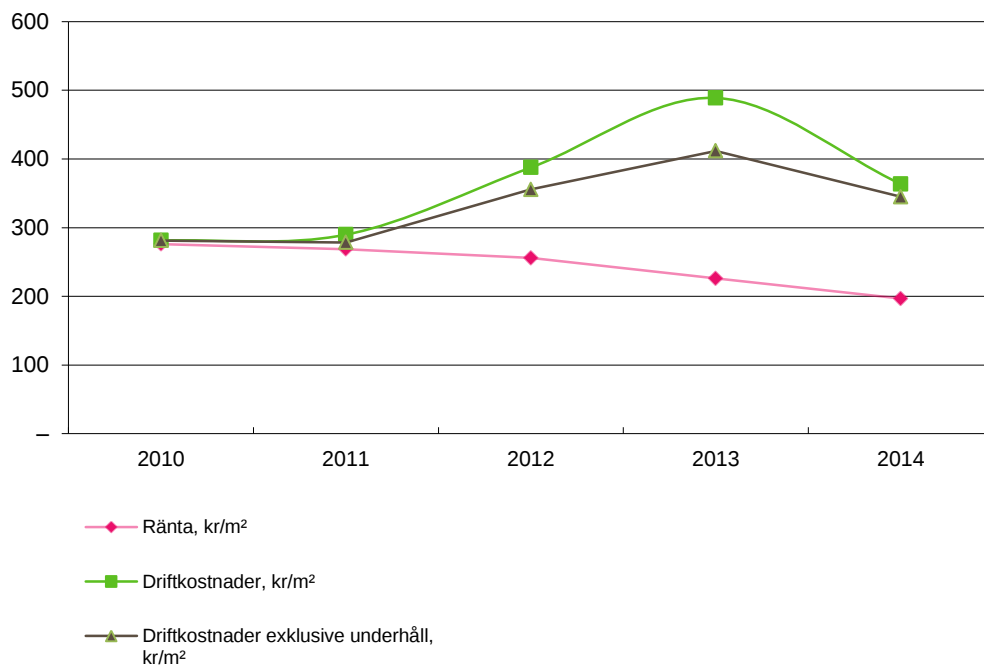
Medlemsinformation

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	4 836	5 228	4 824	4 622	4 625
Årets resultat	888	235	285	530	513
Resultat före avskrivningar	1 406	1 006	1 033	1 271	1 244
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	706	515	454	706	744
Avsättning till underhållsfond kr/m²	133	93	110	107	95
Balansomslutning	38 711	38 739	39 286	39 355	39 522
Kassaflöde, indirekt metod	876	- 82	568	513	34 515
Soliditet	15%	12%	12%	11%	11%
Likviditet	339%	272%	254%	268%	232%
Avgifts- och hyresbortfall	0,11%	0,08%	0,49%	0,29%	0,24%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	758	743	743	743	743
Bränsletillägg, kr/m²	83	75	75	75	75
Driftkostnader, kr/m²	364	489	388	290	281
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	345	412	355	279	281
Ränta, kr/m²	197	226	256	269	276
Underhållsfond, kr/m²	570	456	440	362	266
Lån, kr/m²	6 098	6 232	6 366	6 499	6 633

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	299 929
Årets resultat före fondförändring	887 616
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 839
Summa överskott	<u>585 384</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>300 000</u>
--------------------------------------	----------------

Att balansera i ny räkning	285 384
----------------------------	---------

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 197 989	4 111 024
Övriga rörelseintäkter	2	637 985	1 116 782
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 835 974	5 227 806
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 913 783	-2 573 224
Fastighetsadministration	4	- 459 092	- 485 463
Personalkostnader	5	- 81 177	- 65 071
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 517 901	- 770 760
Summa rörelsekostnader		-2 971 953	-3 894 518
Rörelseresultat		1 864 022	1 333 288
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	1 288	1 148
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	57 298	89 654
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 034 992	-1 189 262
Summa finansiella poster		- 976 406	-1 098 460
Resultat efter finansiella poster		887 616	234 828
Årets resultat		887 616	234 828

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	33 240 258	33 670 572
Inventarier, verktyg och installationer	11	46 142	133 729
Summa materiella anläggningstillgångar		33 286 400	33 804 301
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	12	14 000	14 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 000	14 000
Summa anläggningstillgångar		33 300 400	33 818 301
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	- 2 175	- 2 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 016	492 766
Summa kortfristiga fordringar		103 841	490 591
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	4 300 000	3 900 000
Summa kortfristiga placeringar		4 300 000	3 900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 006 693	530 380
Summa kassa och bank		1 006 693	530 380
Summa omsättningstillgångar		5 410 534	4 920 971
SUMMA TILLGÅNGAR		38 710 934	38 739 272

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 132 011	2 132 011
Fond för yttre underhåll		3 001 293	2 399 132
Summa bundet eget kapital		5 133 304	4 531 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 302 232	65 101
Årets resultat		887 616	234 828
Summa fritt eget kapital		585 384	299 929
Summa eget kapital		5 718 687	4 831 072
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	31 397 646	32 101 478
Summa långfristiga skulder		31 397 646	32 101 478
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	703 832	703 832
Leverantörsskulder	19	98 248	98 713
Skatteskulder	20	85 711	106 344
Övriga kortfristiga skulder	21	214 392	279 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	492 417	618 355
Summa kortfristiga skulder		1 594 600	1 806 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 710 934	38 739 272
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		40 078 000	40 078 000
Summa ställda säkerheter		40 078 000	40 078 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	887 616	234 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	517 901	770 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 405 516	1 005 588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	386 750	-216 598
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-212 122	-77 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 580 144	711 649
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-25 130
Investeringar i inventarier	0	-53 017
Investeringar i installationer	0	-11 727
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-89 874
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-703 832	-703 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-703 832	-703 832
Årets kassaflöde	876 312	-82 057
Likvida medel vid årets början	4 430 380	4 512 437
Likvida medel vid årets slut	5 306 693	4 430 380
(se Not 15 och Not 16)		
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 23 755 093 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	85	2073
Standardförbättringar	Linjär	20	2016
Markanläggningar	Linjär	10	2023
Inventarier	Linjär	5	2018

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 **2013-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 989 554	3 911 330
Hyrer, garage	140 580	136 320
Hyrer, p-platser	72 960	71 538
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 615	–
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 135	- 3 197
Rabatter	- 355	- 4 968
	<u>4 197 989</u>	<u>4 111 024</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	436 627	396 935
Elavgifter	2 576	4 347
Kabel-tv-avgifter	25 200	25 200
IT-avgifter	84 000	84 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	31	82
Återvunna fordringar	2	–
Inkassointäkter	1 980	980
Försäkringsersättningar	87 569	605 238
	<u>637 985</u>	<u>1 116 782</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	519 673	834 956
Underhåll	97 839	405 932
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	94 280	93 790
Försäkringspremier	43 944	41 578
Kabel- och digital-TV	82 128	80 374
Fastighetsskötsel	819	–
Återbäring från Riksbyggen	- 5 200	- 8 200
Städning gemensamma utrymmen	38 652	36 934
Bevakningskostnader	6 604	11 070
Snö- och halkbekämpning	49 163	82 898
Förbrukningsmateriel	13 977	6 302
Fordons- och maskinkostnader	–	375
Vatten	178 125	195 543
El	109 685	111 769
Uppvärmning	558 007	548 592
Sophantering och återvinning	126 087	131 311
	<u>1 913 783</u>	<u>2 573 224</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	–	2 875
Förvaltningsarvode	350 316	347 417
Annonsering	–	299
IT-kostnader	73 450	97 877
Juridiska kostnader	2 430	1 675
Styrelsearvode	1 559	1 313
Arvode, yrkesrevisorer	14 665	9 344
Möteskostnader	2 190	950
Övriga förvaltningskostnader	–	9 375
Representation	3 630	3 790
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Medlems- och föreningsavgifter	5 880	5 880
Köpta tjänster	1 625	–
Bankkostnader	360	2 110
Övriga externa kostnader	2 986	2 559
	<u>459 092</u>	<u>485 463</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	21 563	20 500
Sammanträdesarvoden	31 391	21 150
Arvode till valberedningen	1 500	–
Arvode it-värd	6 000	7 500
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	1 250	–
Summa	<u>62 204</u>	<u>49 650</u>
Sociala kostnader	<u>18 973</u>	<u>15 421</u>
	<u>81 177</u>	<u>65 071</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	420 793	673 652
Markanläggningar	2 513	2 513
Standardförbättringar	7 008	7 008
Maskiner och inventarier	17 047	17 047
Installationer	70 540	70 540
	<u>517 901</u>	<u>770 760</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	<u>1 288</u>	<u>1 148</u>
	1 288	1 148

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	721	407
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	56 265	88 853
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	312	–
Övriga ränteintäkter	–	394
	<u>57 298</u>	<u>89 654</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 034 710	1 188 896
Övriga räntekostnader	282	157
Övriga finansiella kostnader	–	209
	<u>1 034 992</u>	<u>1 189 262</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	31 790 521	31 790 521
Mark	8 386 330	8 386 330
Standardförbättringar	140 168	140 168
Markanläggning	73 156	48 026
	<u>40 390 175</u>	<u>40 365 045</u>
Årets anskaffningar		
Markanläggning	–	25 130
	<u>–</u>	<u>25 130</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>40 390 175</u>	<u>40 390 175</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 542 914	-5 869 262
Standardförbättringar	- 126 150	- 119 142
Markanläggningar	- 50 539	- 48 026
	<u>-6 719 603</u>	<u>-6 036 430</u>
Årets avskrivning byggnader	- 420 793	- 673 652
Årets avskrivning standardförbättringar	- 7 008	- 7 008
Årets avskrivning markanläggningar	- 2 513	- 2 513
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 149 917</u>	<u>-6 719 603</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>33 240 258</u>	<u>33 670 572</u>
Varav		
Byggnader	24 826 814	25 247 607
Mark	8 386 330	8 386 330
Standardförbättringar	7 010	14 018
Markanläggningar	20 104	22 617
Taxeringsvärden		
bostäder	37 400 000	37 400 000
lokaler	909 000	909 000
Totalt taxeringsvärde	<u>38 309 000</u>	<u>38 309 000</u>
varav byggnader	<u>29 678 000</u>	<u>29 678 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	271 197	218 180
Installationer	1 139 683	1 139 683
	<u>1 410 880</u>	<u>1 357 863</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	–	53 017
	<u>–</u>	<u>53 017</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>1 410 880</u>	<u>1 410 880</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 215 045	- 197 998
Installationer	-1 062 106	- 991 566
	<u>-1 277 151</u>	<u>-1 189 565</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 17 047	- 17 047
Installationer	- 70 540	- 70 540
	<u>- 87 587</u>	<u>- 87 587</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 364 738</u>	<u>-1 277 151</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>46 142</u>	<u>133 729</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	39 105	56 152
Installationer	7 037	77 577

Not 12 Andra långfristiga fordringar

Övriga långfristiga fordringar	<u>14 000</u>	<u>14 000</u>
	14 000	14 000

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	<u>- 2 175</u>	<u>- 2 175</u>
	- 2 175	- 2 175

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 137	10 909
Förutbetalda försäkringspremier	46 292	43 944
Förutbetalda driftkostnader	14 850	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 782	20 532
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 912	17 850
Övriga förutbetalda kostnader	–	398 541
Övriga periodiserade kostnader	1 043	990
	<u>106 016</u>	<u>492 766</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					4 300 000	3 900 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	2 500 000	0,75	2015-02-04		
	90 dagar	1 000 000	0,75	2015-03-01		
	90 dagar	800 000	1,05	2015-01-30		
					4 300 000	3 900 000

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 006 693	530 380
	1 006 693	530 380

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	2 132 011	2 399 132	65 101	234 828
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				234 828	- 234 828
Avsättning till underhållsfond			700 000	- 700 000	
Anspråktagande av underhållsfond			- 97 839	97 839	
Årets resultat					887 616
Vid årets slut	–	2 132 011	3 001 293	- 302 232	887 616

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	32 101 478	32 805 310
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 703 832	- 703 832
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	31 397 646	32 101 478

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,13%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,89%	2018-07-30	5 515 100		200 000	5 315 100
STADSHYPOTEK	3,15%	2017-10-30	5 387 600			5 387 600
STADSHYPOTEK	4,40%	2015-03-30	8 470 571		142 000	8 328 571
SWEDBANK HYPOTEK	2,88%	2018-02-27	5 904 324		100 000	5 804 324
SWEDBANK HYPOTEK	3,31%	2016-12-20	7 527 715		261 832	7 265 883
			32 805 310		703 832	32 101 478

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 703 832 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 700 000 kr årligen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	100 685	101 448
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 2 437	- 2 735
	98 248	98 713

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	85 711	106 344
	85 711	106 344

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	77 761	77 761
Avräkning lån	136 631	201 717
	<u>214 392</u>	<u>279 478</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	91 179	92 237
Upplupna elkostnader	12 580	13 544
Upplupna värmekostnader	74 062	68 091
Upplupna kostnader för renhållning	4 209	4 209
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 740	93 661
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	305 647	346 613
	<u>492 417</u>	<u>618 355</u>

Umeå 2015-02-26

Patric Andersson

Susanne Stenvall

Kristina Ericsson

Royne Söderström

Anna Slotte

Britt Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor/ KPMG AB

Kjell Högberg
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF BACKENHUS NR

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF BACKENHUS NR 1 i
samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se