

Årsredovisning

RBF BACKENHUS NR 1

1/1 2015 - 31/12 2015

Org nr 716415-3426

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



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 12 maj 2016 kl 18.30
Kvarterslokalen

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Revisionsberättelse	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF BACKENHUS NR 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 v	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 39 218 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 218 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Umeå 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. 

Efter den senaste ordinarie stämman 2015-04-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	årsstämma
Patric Andersson	Ordförande	Stämman	2016
Susanne Stenvall	Vice ordförande	Stämman	2017
Kristina Ericsson	Sekreterare	Stämman	2017
Royne Söderström	Ledamot	Stämman	2016
Ola Partapuoli	Ledamot	Stämman	2017
Britt Högberg	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Nils Partapuoli	Stämman	2016
Börje Torstensson	Stämman	2016
Camilla Holmgren	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Kjell Högberg	Revisor	Stämman
Umeå KPMG	Auktionsiserad Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Tomas Sjöström	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Emanuel Bergqvist	Valberedning	Stämman
Matheus Nowicki	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

Ola Partapuoli	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------	-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-04-01 då den höjdes med 2 % samtidigt som bränsleavgiften höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % och bränsleavgiften med 3% från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 770 kr/m²/år.

Efter beslut vid ordinarie stämma 2015-04-27 samt extrastämma 2015-05-18 har föreningen antagit Riksbyggens normalstadgar. Stadgeändringen är registrerad hos Bolagsverket 2015-08-31 och gäller fr.o.m det datumet.

Föreningen har tagit upp ett lån på 1 000 tkr (enl kalkyl) i slutet av mars för finansiering av ventilationsprojektet.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 256 tkr och planerat underhåll för 2 076 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2015 och visar på ett underhållsbehov på 743 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 000 tkr. Rekommenderas avsättning på 30 år är 1 675 tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Samlingslokal	2013	
P-platser	2014	
Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Installationer	2 076	Ventilationsbyte
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer	2016	Ventilationsbyte fortsätter under 2016.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a ventilationsprojektet (underhållskostnad)

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ventilationsprojektet men samtidigt har det blivit lägre uppvärmning- el och sopkostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till mycket lägre ränta samt fortsatta amorteringar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 339% till 267%.

I resultatet ingår avskrivningar med 452 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -122 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

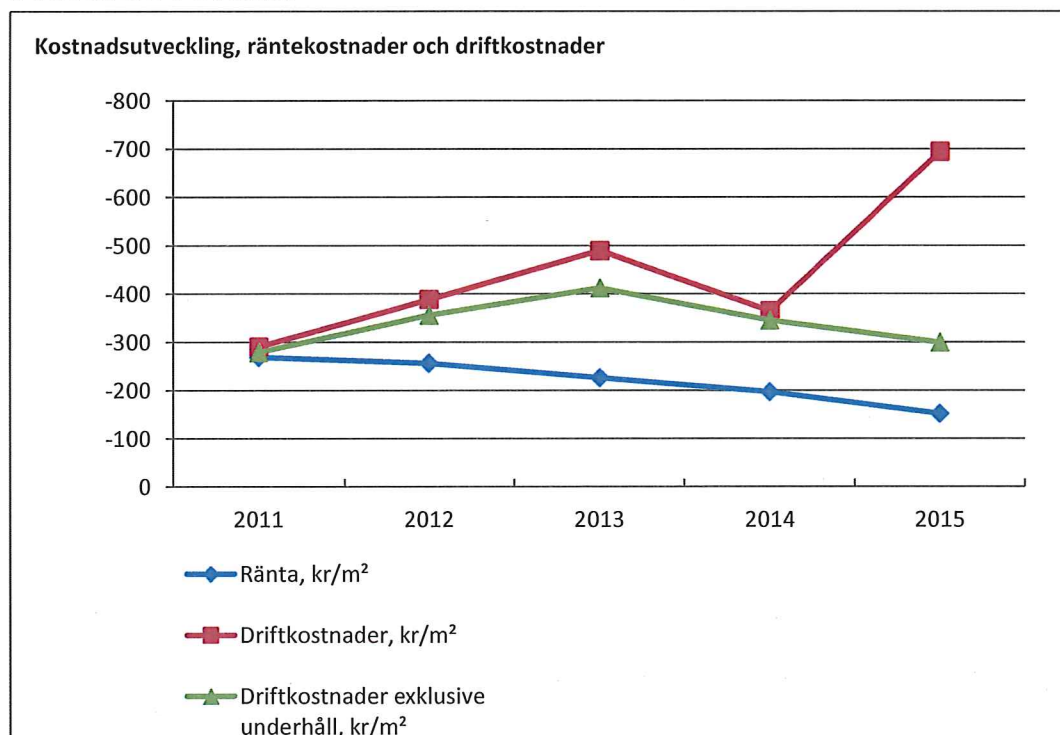
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 255	4 198	4 111	4 079	4 087
Resultat efter finansiella poster	- 574	888	235	285	530
Resultat före avskrivningar	- 122	1 406	1 006	1 033	1 271
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 1 122	706	515	454	706
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	190	133	93	110	107
Balansomslutning	37 605	38 711	38 739	39 286	39 355
Soliditet	14%	15%	12%	12%	11%
Likviditet	267%	339%	272%	254%	268%
Avgifts- och hyresbortfall	0,27%	0,11%	0,08%	0,49%	0,29%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	769	758	743	743	743
Bränsletillägg, kr/m ²	91	83	75	75	75
Driftkostnader, kr/m ²	694	364	489	388	290
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	299	345	412	355	279
Ränta, kr/m ²	170	197	226	256	269
Underhållsfond, kr/m ²	423	570	456	440	362
Lån, kr/m ²	5 965	6 098	6 232	6 366	6 499

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 lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	285 384
Årets resultat före fondförändring	-573 903
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 076 354
Summa överskott	787 835

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	500 000
Att balansera i ny räkning	287 835

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 255 099	4 197 989
Övriga rörelseintäkter	2	705 748	637 985
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 960 847	4 835 974
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 650 636	-1 913 783
Övriga externa kostnader	4	- 503 479	- 459 092
Personalkostnader	5	- 60 669	- 81 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 452 104	- 517 901
Summa rörelsekostnader		-4 666 888	-2 971 953
Rörelseresultat		293 959	1 864 022
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	1 288	1 288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	23 734	57 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 892 884	-1 034 992
Summa finansiella poster		- 867 862	- 976 406
Resultat efter finansiella poster		- 573 903	887 616
Årets resultat	17	- 573 903	887 616

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	32 809 944	33 240 258
Inventarier, verktyg och installationer	11	42 559	46 142
Summa materiella anläggningstillgångar		32 852 503	33 286 400
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	35 000	14 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		35 000	14 000
Summa anläggningstillgångar		32 887 503	33 300 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	- 2 175	- 2 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	91 354	106 016
Summa kortfristiga fordringar		89 179	103 841
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	4 250 000	4 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	378 398	1 006 693
Summa kassa och bank		378 398	1 006 693
Summa omsättningstillgångar		4 717 577	5 410 534
SUMMA TILLGÅNGAR		37 605 080	38 710 934

nh

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 132 011	2 132 011
Fond för yttre underhåll		2 224 939	3 001 293
Summa bundet eget kapital		4 356 950	5 133 304
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 361 738	- 302 232
Årets resultat		- 573 903	887 616
Summa fritt eget kapital		787 835	585 384
Summa eget kapital		5 144 785	5 718 687

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	30 693 814	31 397 646
Summa långfristiga skulder		30 693 814	31 397 646

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	703 832	703 832
Leverantörsskulder	19	195 304	98 248
Skatteskulder	20	95 789	85 711
Övriga skulder	21	180 518	214 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	591 038	492 417
Summa kortfristiga skulder		1 766 482	1 594 600

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 605 080	38 710 934
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	40 778 000	40 778 000
Summa ställda säkerheter	40 778 000	40 778 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga <i>m</i>
----------------------------	------	---------------

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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 xxx kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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	2013
Inventarier/ Installationer	Linjär	5	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 049 399	3 989 554
Hyrer, garage	140 580	140 580
Hyrer, p-platser	76 440	72 960
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 680	- 4 615
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 640	- 135
Rabatter	—	- 355
	<u>4 255 099</u>	<u>4 197 989</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	480 290	436 627
Elavgifter	47 990	2 576
Kabel-tv-avgifter	25 200	25 200
IT-avgifter	84 000	84 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	107	31
Återvunna fordringar	—	2
Inkassointäkter	720	1 980
Försäkringsersättningar	<u>67 441</u>	<u>87 569</u>
	<u>705 748</u>	<u>637 985</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	255 812	519 673
Underhåll	2 076 354	97 839
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	96 100	94 280
Försäkringspremier	46 292	43 944
Kabel- och digital-TV	83 113	82 128
Fastighetsskötsel	1 482	819
Återbäring från Riksbyggen	- 5 900	- 5 200
Städning gemensamma utrymmen	41 783	38 652
Bevakningskostnader	14 795	6 604
Snö- och halkbekämpning	71 403	49 163
Förbrukningsmateriel	6 240	13 977
Vatten	211 665	178 125
El	102 089	109 685
Uppvärmning	529 442	558 007
Sophantering och återvinning	<u>119 966</u>	<u>126 087</u>
	<u>3 650 636</u>	<u>1 913 783</u>

mw

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	361 541	350 316
IT-kostnader	83 817	73 450
Juridiska kostnader	2 925	2 430
Styrelsearvode	1 393	1 559
Arvode, yrkesrevisorer	14 959	14 665
Möteskostnader	—	2 190
Övriga förvaltningskostnader	17 500	—
Representation	3 930	3 630
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	1
Medlems- och föreningsavgifter	5 880	5 880
Köpta tjänster	3 125	1 625
Konsultarvoden	3 875	—
Bankkostnader	360	360
Övriga externa kostnader	4 173	2 986
	<u>503 479</u>	<u>459 092</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	20 500	21 563
Sammanträdesarvoden	18 143	31 391
Arvode till valberedningen	1 500	1 500
Arvode övriga	6 000	6 000
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	—	1 250
Summa	<u>46 643</u>	<u>62 204</u>
Sociala kostnader	<u>14 026</u>	<u>18 973</u>
	<u>60 669</u>	<u>81 177</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	420 793	420 793
Markanläggningar	2 513	2 513
Standardförbättringar	7 008	7 008
Inventarier och verktyg	15 804	17 047
Installationer	5 986	70 540
	<u>452 104</u>	<u>517 901</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	721
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	23 652	56 265
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	60	312
Övriga ränteintäkter	<u>22</u>	<u>—</u>
	<u>23 734</u>	<u>57 298</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	892 817	1 034 710
Övriga räntekostnader	67	282
	<u>892 884</u>	<u>1 034 992</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
Markanläggningar	73 156	73 156
	<u>40 390 175</u>	<u>40 390 175</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>40 390 175</u>	<u>40 390 175</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 963 707	-6 542 914
Standardförbättringar	- 133 158	- 126 150
Markanläggningar	- 53 052	- 50 539
	<u>-7 149 917</u>	<u>-6 719 603</u>

Årets avskrivning byggnader	- 420 793	- 420 793
Årets avskrivning standardförbättringar	- 7 008	- 7 008
Årets avskrivning markanläggningar	- 2 513	- 2 513
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 580 231</u>	<u>-7 149 917</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>32 809 944</u>	<u>33 240 258</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	24 406 021	24 826 814
Mark	8 386 330	8 386 330
Standardförbättringar	2	7 010
Markanläggningar	17 591	20 104

Taxeringsvärden

bostäder	38 309 000	38 309 000
lokaler	909 000	909 000
Totalt taxeringsvärde	<u>39 218 000</u>	<u>39 218 000</u>
varav byggnader	29 678 000	29 678 000

mw

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

271 197

271 197

Installationer på egen fastighet

1 139 683

1 139 683

1 410 880

1 410 880

Årets anskaffningar

Installationer

18 207

--

18 207

--

Summa anskaffningsvärden

1 429 087

1 410 880

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 232 092

- 215 045

Installationer

-1 132 646

-1 062 106

-1 364 738

-1 277 151

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 15 804

- 17 047

Installationer

- 5 986

- 70 540

- 21 790

- 87 587

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 386 528

-1 364 738

Restvärde enligt plan vid årets slut

42 559

46 142

Varav

Inventarier och verktyg

23 301

39 105

Installationer

19 257

7 037

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

70 Aktier och andelar i intresseföretag

35 000

14 000

35 000

14 000

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar

- 2 175

- 2 175

- 2 175

- 2 175

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 468

5 137

Förutbetalda försäkringspremier

47 907

46 292

Förutbetalda driftkostnader

--

14 850

Förutbetald kabel-tv-avgift

21 254

20 782

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

19 611

17 912

Övriga periodiserade kostnader

1 114

1 043

91 354

106 016

nw

2015-12-31 2014-12-31

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					4 250 000	4 300 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum			
30 dagar	400 000	0,20	2016-03-07			
30 dagar	350 000	0,20	2016-01-03			
90 dagar	3 500 000	0,25	2016-02-04			
					4 250 000	4 300 000

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	378 398	1 006 693
	378 398	1 006 693

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	—	—	2 132 011	3 001 293	- 302 232	887 616
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				300 000	- 300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					887 616	- 887 616
Reservering underhållsfond				1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 076 354	2 076 354	
Årets resultat						- 573 903
Vid årets slut	—	—	2 132 011	2 224 939	1 361 738	- 573 903

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -573 903 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 502 451 kr.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	31 397 646	32 101 478
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 703 832	- 703 832
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	30 693 814	31 397 646

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,51%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Avslut/Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,73%	2016-03-30		8 293 071		8 293 071
STADSHYPOTEK	1,89%	2018-07-30	5 315 100		50 000	5 265 100
STADSHYPOTEK	3,15%	2017-10-30	5 387 600		256 500	5 131 100
STADSHYPOTEK	4,40%	2015-03-30	8 328 571	-8 293 071	35 500	
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,88%	2018-02-27	5 804 324		100 000	5 704 324
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,31%	2016-12-20	7 265 883		261 832	7 004 051
			32 101 478		703 832	31 397 646

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 703 832 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 815 328 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 27 878 486 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. 

2015-12-31

2014-12-31

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	195 304	100 685
Ej reskontraförda leverantörsskulder	—	- 2 437
	<u>195 304</u>	<u>98 248</u>

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	<u>95 789</u>	<u>85 711</u>
	95 789	85 711

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	72 350	77 761
Avräkning lån	95 757	136 631
Clearing	<u>12 411</u>	<u>—</u>
	180 518	214 392

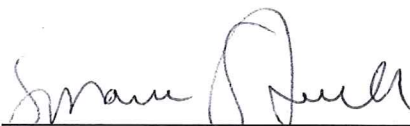
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	159 754	91 179
Upplupna elkostnader	12 301	12 580
Upplupna värmekostnader	71 000	74 062
Upplupna kostnader för renhållning	9 944	4 209
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450	4 740
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>337 589</u>	<u>305 647</u>
	591 038	492 417

Umeå 2016-03-16



Patric Andersson



Susanne Stenvall



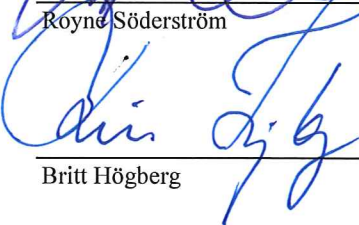
Kristina Ericsson



Royne Söderström

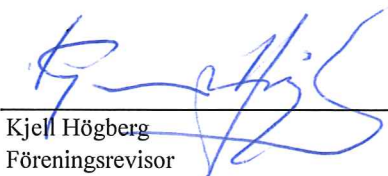


Ola Partapuoli



Britt Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-20


Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor KPMG AB

Kjell Högberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Backenhus nr 1, org. nr 716415-3426

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Backenhus nr 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RBF Backenhus nr 1s finansiella ställning per den 31 december 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Backenhus nr 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

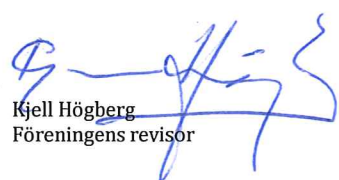
Uttalanden

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

Umeå den 2016-04-20

KPMG AB


Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor


Kjell Högberg
Föreningens revisor

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 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.

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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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 utfbetalningar 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.

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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF BACKENHUS NR 1 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.

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