
Årsredovisning

RBF BACKENHUS NR 1
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716415-3426



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 tecknats 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, fastighetservice 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

_____dag den __ mars april maj 2012 kl 19.00
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 föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF BACKENHUS NR 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-
31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Patric Andersson	Ordförande	Stämman	2014
Susanne Stenvall	Vice ordförande	Stämman	2013
Daniel Sjögren	Sekreterare	Stämman	2014
Kristina Ericsson	Ledamot	Stämman	2013
Anna Slotte	Ledamot	Stämman	2013
Britt Högberg	Ledamot Riksbyggen	Stämman	
Styrelsesuppleanter			
Kjell Högberg		Stämman	2014
Mona Hedin		Stämman	2014
Christina Koppelman	Suppleant Riksbyggen	Stämman	

I tur att avgå är ledamöterna Susanne Stenvall, Kristina Ericsson och Anna Slotte.

Ordinarie revisorer

Mikael Hultdin	Stämman
KPMG AB	Stämman

Revisorssuppleanter

Royne Söderström	Stämman
------------------	---------

Valberedning

Elisabeth Säfvenberg	Stämman
Marianne Nilsson	Stämman

Studieorganisatör

Anna Slotte	Styrelsen
-------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Komministern 1 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:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	32	43

Total bostadsarea: 5 264 kvm

Årets taxeringsvärde 41 349 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 507 tkr och planerat underhåll för 169 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 790 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 679 tkr (129 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 579 tkr (110 kr/kvm.)

Föreningen har utfört underhåll av ventilationen under året.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

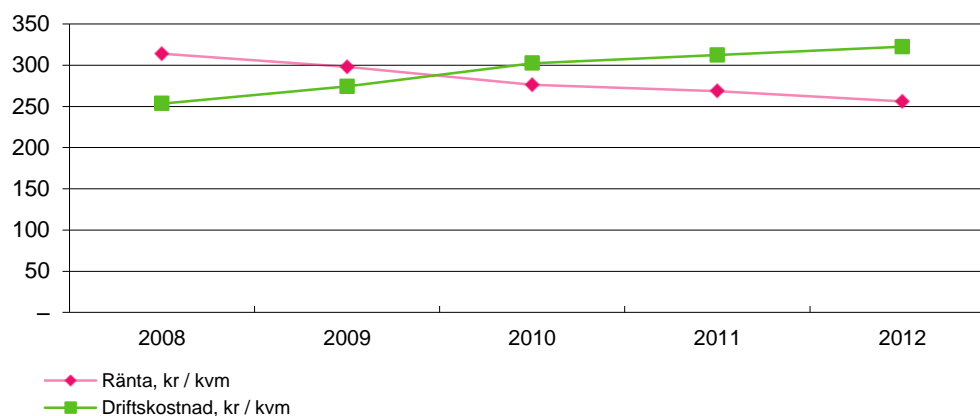
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 april 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Driftskostnaderna försätter att öka i föreningen främst beroende på uppvärmningskostnaderna. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta samt amorteringar.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	4 824	4 622	4 625	4 628	4 563
Resultat efter fondförändringar	- 125	25	13	18	4
Balansomslutning	39 286	39 355	39 522	39 620	40 027
Soliditet %	12%	11%	10%	8%	7%
Likviditet %	254%	268%	232%	208%	155%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,49%	0,29%	0,24%	0,28%	0,24%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	743	743	743	743	736
Bränsletillägg, kr / kvm	75	75	75	75	75
Driftskostnad, kr / kvm	322	312	302	274	253
Ränta, kr / kvm	256	269	276	298	314
Underhållsfond, kr / kvm	440	362	266	171	81
Lån, kr / kvm	6 366	6 499	6 633	6 760	6 882

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen lämnade årsavgifterna oförändrade både för detta och för kommande verksamhetsår.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 744 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	275 649
Årets resultat före fondförändring	284 733
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-579 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	168 787
Summa överskott	<u>150 169</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 150 169

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 099 321	4 099 310
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 20 117	- 11 942
Bränsleavgifter	3	396 935	396 935
Övriga avgifter		24 806	26 294
Övriga förvaltningsintäkter	4	322 890	111 381
		<u>4 823 836</u>	<u>4 621 979</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 506 827	- 156 093
Planerat underhåll	6	- 168 787	- 59 125
Fastighetsavgift/skatt		- 105 040	- 100 630
Driftskostnader	7	-1 696 671	-1 643 249
Övriga kostnader	8	- 11 257	- 16 759
Personalkostnader	9	- 71 601	- 47 238
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 748 023	- 740 550
		<u>-3 308 206</u>	<u>-2 763 644</u>
Rörelseresultat		1 515 630	1 858 335
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
Ränteutäkter och liknande poster	11	114 623	84 752
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 346 920	-1 414 097
		<u>-1 230 897</u>	<u>-1 327 945</u>
Resultat efter finansiella poster		284 733	530 390
Årets resultat		284 733	530 390
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 579 000	- 565 000
Ianspråktagande av underhållsfond		168 787	59 125
Förändring av underhållsfond		<u>- 410 213</u>	<u>- 505 875</u>
Resultat efter fondförändring		- 125 480	24 515

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	34 328 615	35 002 609
Inventarier, verktyg och installationer	14	156 572	223 224
		<u>34 485 186</u>	<u>35 225 832</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	15	14 000	14 000
Summa anläggningstillgångar		34 499 186	35 239 832
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		- 2 175	80 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	276 168	90 109
		<u>273 993</u>	<u>170 790</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	3 700 000	3 445 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		812 437	499 806
Summa omsättningstillgångar		4 786 431	4 115 596
SUMMA TILLGÅNGAR		39 285 617	39 355 428

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 132 011	2 132 011
Underhållsfond		2 314 064	1 903 851
		<u>4 446 075</u>	<u>4 035 862</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		275 649	251 134
Årets resultat		284 733	530 390
Avsättning till underhållsfond		- 579 000	- 565 000
Ianspråktagande av underhållsfond		168 787	59 125
		<u>150 169</u>	<u>275 649</u>
Summa eget kapital		4 596 244	4 311 511
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	32 807 142	33 509 600
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		702 000	702 000
Leverantörsskulder		368 035	182 458
Skatteskulder		93 948	89 348
Medlemmarnas reparationsfond		77 761	77 761
Övriga kortfristiga skulder	20	142 972	31 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	497 515	451 381
		<u>1 882 231</u>	<u>1 534 318</u>
Summa skulder		34 689 373	35 043 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 285 617	39 355 428
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		40 078 000	40 078 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,
6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,
samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	65	2054
Installationer	Prog/Rak	13-20	2016
Inventarier	Rak	5	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 **2011-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 911 330	3 911 330
Hyror, garage	126 731	126 720
Hyror, p-platser	61 260	61 260
	<u>4 099 321</u>	<u>4 099 310</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 9 204	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 495	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 418	- 11 942
	<u>- 20 117</u>	<u>- 11 942</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	396 935	396 935
---------------------------	---------	---------

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	25 200	25 200
Övriga avgifter	84 000	84 000
IT-avgifter	3 500	500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	82	83
Återvunna fordringar	5 564	1 138
Inkassointäkter	6 149	460
Övriga rörelseintäkter	591	0
Försäkringsersättningar	197 804	0
	<u>322 890</u>	<u>111 381</u>

Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	7 399	0
Material markytor	0	7 817
Vattenskador	316 652	0
Lokaler	0	1 156
Tvättstugor	7 823	16 124
Gemensamma utrymmen	0	5 988
Vatten/Avlopp	28 207	12 321
Värme	400	0
Ventilation	5 868	32 002
Elinstallationer	3 937	2 128
Övriga installationer	1 159	6 420
Övriga installationer	11 507	0
Huskropp	70 140	10 492
Gårdar och grönanläggningar	6 522	47 326
Garage och parkeringsplatser	3 316	363
Övrigt	43 897	10 581
Vandalisering	0	3 375
	<u>506 827</u>	<u>156 093</u>

Not 6 Planerat underhåll

Ventilation	153 443	0
Garage och parkeringsplatser	0	53 750
Övrigt	15 344	5 375
	<u>168 787</u>	<u>59 125</u>

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	39 278	38 354
Arvode förvaltning	335 504	327 056
Kabel-TV	78 044	76 608
IT-kostnader	71 400	71 640
Juridiska kostnader	1 600	10 103
Styrelsearvode	1 114	441
Revisionsarvode, externt	14 665	14 665
Möteskostnader	3 679	284
Övriga förvaltningskostnader	9 375	9 375
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 500	- 9 600
Städ	37 262	32 220
Bevakningskostnader	7 300	5 836
Snöröjning	139 390	175 802
Förbrukningsmateriel	6 383	9 043
Fordons- och maskinkostnader	375	1 500
Vatten	166 511	147 461
El	121 964	128 385
Uppvärmning	550 074	505 258
Sophantering	121 253	98 818
	<u>1 696 671</u>	<u>1 643 249</u>

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	728	2 168
Representation	0	4 330
Kontorsmateriel	0	580
Telefon och porto	0	60
Medlems- och föreningsavgifter	5 880	5 880
Bankkostnader	275	180
Övriga externa kostnader	4 374	3 561
	<u>11 257</u>	<u>16 759</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	47 159	28 286
IT-grupp, valberedning	7 500	7 500
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	<u>55 159</u>	<u>36 286</u>
Sociala kostnader	16 442	10 952
	<u>71 601</u>	<u>47 238</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	666 982	660 378
Markinventarier	7 008	7 008
Inventarier, verktyg och installationer	5 832	4 969
Installationer	68 201	68 195
	<u>748 023</u>	<u>740 550</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	275	209
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	106 370	84 330
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	7 941	103
Övriga ränteintäkter	38	109
	<u>114 623</u>	<u>84 752</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 346 792	1 411 852
Övriga räntekostnader	128	0
Övriga finansiella kostnader	0	2 245
	<u>1 346 920</u>	<u>1 414 097</u>

Not 13 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	48 026	48 026
	<u>40 365 045</u>	<u>40 365 045</u>

Summa anskaffningsvärden	40 365 045	40 365 045
--------------------------	------------	------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 202 280	-4 541 902
Standardförbättringar	- 112 134	- 105 122
Markanläggningar	- 48 026	- 48 026
	<u>-5 362 440</u>	<u>-4 695 050</u>

Årets avskrivning byggnader	- 666 982	- 660 378
-----------------------------	-----------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar	- 7 008	- 7 008
---	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 036 430</u>	<u>-5 362 436</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	34 328 615	35 002 609
--------------------------------------	------------	------------

Varav

Byggnader	25 921 259	26 588 241
Mark	8 386 330	8 386 330
Standardförbättringar	21 026	28 038

Taxeringsvärden

bostäder	40 400 000	40 400 000
----------	------------	------------

lokaler	949 000	949 000
---------	---------	---------

Totalt taxeringsvärde	<u>41 349 000</u>	<u>41 349 000</u>
-----------------------	-------------------	-------------------

varav byggnader	32 718 000	32 718 000
-----------------	------------	------------

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	210 803	210 803
Installationer	1 127 956	1 127 956
	<u>1 338 759</u>	<u>1 338 759</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	7 377	0
Summa anskaffningsvärden	<u>1 346 136</u>	<u>1 338 759</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 192 167	- 187 197
Installationer	- 923 365	- 855 174
	<u>-1 115 532</u>	<u>-1 042 372</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 5 832	- 4 969
Installationer	- 68 201	- 68 195
	<u>- 74 033</u>	<u>- 73 164</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 189 565</u>	<u>-1 115 536</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	156 572	223 224
Varav		
Inventarier och verktyg	20 182	18 637
Installationer	136 390	204 587

Not 15 Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar	14 000	14 000
	<u>14 000</u>	<u>14 000</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	0	791
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 091	19 511
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 570	17 850
Periodiserade kostnader månadsrapporter	990	930
Övriga förutbetalda kostnader	196 777	0
Upplupna ränteintäkter	13 162	11 749
Förutbetalda försäkringspremier	41 578	39 278
	<u>276 168</u>	<u>90 109</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 700 000	3 445 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 500 000	2,45	2013-01-31
90 dagar	1 200 000	2,45	2013-02-28

2012-12-31 2011-12-31

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	0	2 132 011	1 903 851	275 649
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				- 410 213
Avsättning till underhållsfond			579 000	
Uttag ur underhållsfond			- 168 787	
Nya insatser och uppl. avgifter		0		
Årets resultat				284 733
Vid årets slut	0	2 132 011	2 314 064	150 169

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån		33 509 142	34 211 600
Avgår nästa års amortering		- 702 000	- 702 000
Skuld vid årets slut		32 807 142	33 509 600

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,98%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,64%	2013-09-30	2 724 000			2 724 000
STADSHYPOTEK	3,00%	2013-10-30	2 663 600			2 663 600
STADSHYPOTEK	3,14%	2014-07-30	5 915 100		200 000	5 715 100
STADSHYPOTEK	4,40%	2015-03-30	8 754 571		142 000	8 612 571
SWEDBANK HYPOTEK	3,31%	2016-12-20	8 050 005		260 458	7 789 547
SWEDBANK HYPOTEK	4,04%	2013-04-25	6 104 324		100 000	6 004 324
			34 211 600		702 458	33 509 142

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 702 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 702 000 kr årligen.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN		142 972	31 370
		142 972	31 370

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	62 352	18 924
Upplupna elkostnader	16 783	15 927
Upplupna värmekostnader	79 856	59 505
Upplupna kostnader för renhållning	4 209	3 990
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 939	16 763
Förutbetalda hyror och avgifter	316 376	336 272
	<u>497 515</u>	<u>451 381</u>

Umeå 2013-03-18

 Patric Andersson

 Susanne Stenvall

 Daniel Sjögren

 Kristina Ericsson

 Anna Slotte

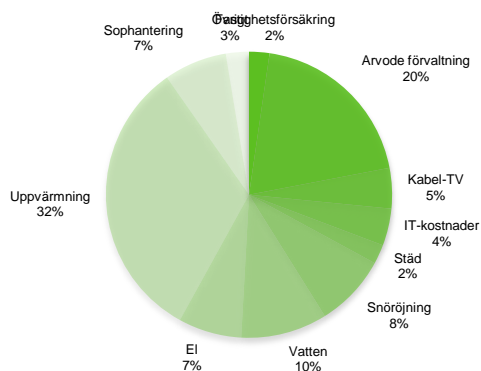
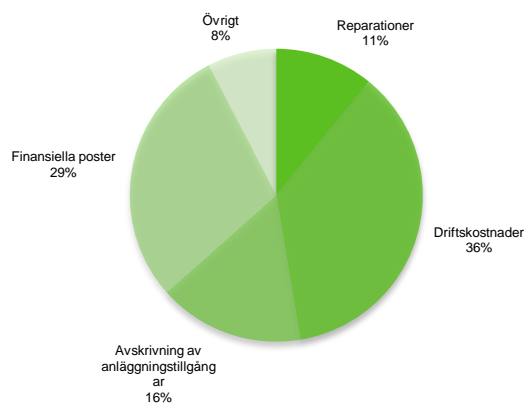
 Britt Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

 Helen Sundström Hetta
 E-godkänd revisor
 KPMG AB

 Mikael Hultdin
 Föreningsrevisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

5264

5264

Kr / kvm

Kr / kvm

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	64	62
Kabel-TV	15	15
IT-kostnader	14	14
Juridiska kostnader	0	2
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	2	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	7	6
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	26	33
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	32	28
El	23	24
Uppvärmning	104	96
Sophantering	23	19
Summa driftskostnader	322	312

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 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 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.

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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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 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

