
Årsredovisning

RBF BACKENHUS NR 1
1/1 2013 - 31/12 2013
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, 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

XX dag den XX april/maj 2014 kl XX
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
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Patric Andersson	Ordförande	Stämman	2014
Susanne Stenvall	Vice ordförande	Stämman	2015
Daniel Sjögren 14-01-25	Sekreterare	Stämman	2014
Kristina Ericsson	Ledamot (Sekreterare 14-01-25)	Stämman	2015
Anna Slotte	Ledamot	Stämman	2015
Britt Högberg	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Kjell Högberg		Stämman	2014
Royne Söderström		Stämman	2015
Camilla Holmgren		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Mikael Hultdin	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG AB		Stämman	

Revisorssuppleanter

Börje Torstensson		Stämman	
-------------------	--	---------	--

Valberedning

Elisabeth Säfvenberg	Valberedning	Stämman	
Marianne Nilsson	Valberedning	Stämman	

Studieorganisatör

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

Firmateckning

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

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 v	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 38 309 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 349 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas 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 835 tkr och planerat underhåll för 406 tkr. Kostnaderna 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 491 tkr (93 kr/kvm).

Föreningen har utfört underhåll av ventilation under året.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

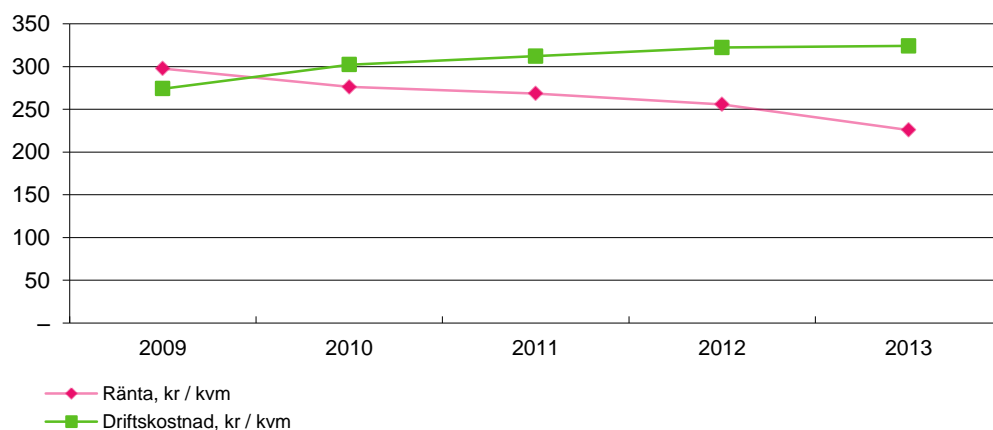
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 april 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för IT, vatten samt avfallshantering. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån, lägre ränta samt amorteringar

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 228	4 824	4 622	4 625	4 628
Resultat efter fondförändringar	150	- 125	25	13	18
Balansomslutning	38 739	39 286	39 355	39 522	39 620
Soliditet %	12%	12%	11%	10%	8%
Likviditet %	272%	254%	268%	232%	208%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,20%	0,49%	0,29%	0,24%	0,28%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	743	743	743	743	743
Bränsletillägg, kr / kvm	75	75	75	75	75
Driftskostnad, kr / kvm	324	322	312	302	274
Ränta, kr / kvm	226	256	269	276	298
Underhållsfond, kr / kvm	456	440	362	266	171
Lån, kr / kvm	6 232	6 366	6 499	6 633	6 760

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifter med 2% från och med 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 744 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 st överlåtelser 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	150 169
Årets resultat före fondförändring	234 828
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-491 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	405 932
Summa överskott	<u>299 929</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	299 929
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 119 189	4 099 321
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 8 164	- 20 117
Bränsleavgifter	3	396 935	396 935
Övriga avgifter		4 347	24 806
Övriga förvaltningsintäkter	4	715 500	322 890
		<u>5 227 806</u>	<u>4 823 836</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 834 956	- 506 827
Planerat underhåll	6	- 405 932	- 168 787
Fastighetsavgift/skatt		- 93 790	- 105 040
Driftkostnader	7	-1 706 496	-1 696 671
Övriga kostnader	8	- 17 513	- 11 257
Personalkostnader	9	- 65 071	- 71 601
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 770 760	- 748 023
		<u>-3 894 518</u>	<u>-3 308 206</u>
Rörelseresultat		1 333 288	1 515 630
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 148	1 400
Ränteintäkter och liknande poster	11	89 654	114 623
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 189 262	-1 346 920
		<u>-1 098 460</u>	<u>-1 230 897</u>
Resultat efter finansiella poster		234 828	284 733
Årets resultat		<u>234 828</u>	<u>284 733</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 491 000	- 579 000
Ianspråktagande av underhållsfond		405 932	168 787
Resultat efter fondförändring		<u>149 760</u>	<u>- 125 480</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	33 670 572	34 328 615
Inventarier, verktyg och installationer	14	133 729	156 572
		<u>33 804 301</u>	<u>34 485 186</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	15	14 000	14 000
Summa anläggningstillgångar		33 818 301	34 499 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		- 2 175	- 2 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	492 766	276 168
		<u>490 591</u>	<u>273 993</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	3 900 000	3 700 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		530 380	812 437
		<u>530 380</u>	<u>812 437</u>
Summa omsättningstillgångar		4 920 971	4 786 431
SUMMA TILLGÅNGAR		38 739 272	39 285 617

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 132 011	2 132 011
Underhållsfond		2 399 132	2 314 064
		<u>4 531 143</u>	<u>4 446 075</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		150 169	275 649
Årets resultat		234 828	284 733
Avsättning till underhållsfond		- 491 000	- 579 000
Ianspråktagande av underhållsfond		405 932	168 787
		<u>299 929</u>	<u>150 169</u>
Summa eget kapital		4 831 072	4 596 244
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	32 101 478	32 807 142
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	703 832	702 000
Leverantörsskulder		98 713	368 035
Skatteskulder		106 344	93 948
Medlemmarnas reparationsfonder		77 761	77 761
Övriga kortfristiga skulder	20	201 717	142 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	618 355	497 515
		<u>1 806 722</u>	<u>1 882 231</u>
Summa skulder		33 908 200	34 689 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 739 272	39 285 617
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		40 078 000	40 078 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 ränteutgifter 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.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 planenlig 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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	65	2054
Standardförbättringar	Rak	20	2015
Markanläggningar	Rak	10	2022
Inventarier	Rak	5	2017
Installationer	Prog/Rak	5-15.	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 911 330	3 911 330
Hyror, garage	136 320	126 731
Hyror, p-platser	71 538	61 260
	<u>4 119 189</u>	<u>4 099 321</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 9 204
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 495
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 197	- 10 418
Rabatter	- 4 968	–
	<u>- 8 164</u>	<u>- 20 117</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	396 935	396 935
	<u>396 935</u>	<u>396 935</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	25 200	25 200
IT-avgifter	84 000	–
Övriga avgifter	–	84 000
IT-avgifter	–	3 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	82	82
Återvunna fordringar	–	5 564
Inkassointäkter	980	6 149
Övriga rörelseintäkter	–	591
Försäkringsersättningar	605 238	197 804
	<u>715 500</u>	<u>322 890</u>

Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	3 724	7 399
Material markytor	10 336	–
Bostäder	6 589	–
Vattenskador	625 930	316 652
Bostäder	79 880	–
Tvättstugor	11 234	7 823

	2013-12-31	2012-12-31
Gemensamma utrymmen	3 795	–
Vatten/Avlopp	320	28 207
Värme	–	400
Ventilation	3 757	5 868
Elinstallationer	745	3 937
Låssystem	878	1 159
Övriga installationer	–	11 507
Huskropp	5 174	70 140
Gårdar och grönanläggningar	5 975	6 522
Garage och parkeringsplatser	8 565	3 316
Övrigt	68 054	43 897
	<u>834 956</u>	<u>506 827</u>

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	158 432	–
Ventilation	225 000	153 443
Övrigt	22 500	15 344
	<u>405 932</u>	<u>168 787</u>

Not 7 Driftkostnader

Företagsförsäkring	41 578	39 278
Förvaltningsarvode	347 417	335 504
Kabel-TV	80 374	78 044
IT-kostnader	97 877	71 400
Juridiska kostnader	1 675	1 600
Styrelsearvode	1 313	1 114
Arvode, yrkesrevisorer	9 344	14 665
Möteskostnader	950	3 679
Övriga förvaltningskostnader	9 375	9 375
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 200	- 8 500
Städning gemensamma utrymmen	36 934	37 262
Bevakningskostnader	11 070	7 300
Snö- och halkbekämpning	82 898	139 390
Förbrukningsmateriel	6 302	6 383
Fordons- och maskinkostnader	375	375
Vatten	195 543	166 511
El	111 769	121 964
Uppvärmning	548 592	550 074
Sophantering och återvinning	131 311	121 253
	<u>1 706 496</u>	<u>1 696 671</u>

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	2 875	728
Annonsering	299	–
Representation	3 790	–
Medlems- och föreningsavgifter	5 880	5 880
Bankkostnader	2 110	275
Övriga externa kostnader	2 559	4 374
	<u>17 513</u>	<u>11 257</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	41 650	47 159
Arvode vicevärd	7 500	7 500
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	<u>49 650</u>	<u>55 159</u>
Sociala kostnader	<u>15 421</u>	<u>16 442</u>
	<u>65 071</u>	<u>71 601</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	673 652	666 982
Markanläggningar	2 513	–
Markinventarier	–	–
Standardförbättringar	7 008	7 008
Inventarier, verktyg och installationer	17 047	5 832
Installationer	70 540	68 201
	<u>770 760</u>	<u>748 023</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	407	275
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	88 853	106 370
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	7 941
Övriga ränteintäkter	394	38
	<u>89 654</u>	<u>114 623</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 188 896	1 346 792
Övriga räntekostnader	157	128
Övriga finansiella kostnader	209	–
	<u>1 189 262</u>	<u>1 346 920</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>
Årets anskaffningar		
Markanläggning	25 131	–
	<u>25 131</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>40 390 176</u>	<u>40 365 045</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 869 262	-5 202 280
Standardförbättringar	- 119 143	- 112 134
Markanläggningar	- 48 026	- 48 026
Markinventarier	–	–
	<u>-6 036 431</u>	<u>-5 362 440</u>
Årets avskrivning byggnader	- 673 652	- 666 982
Årets avskrivning standardförbättringar	- 7 008	- 7 008
Årets avskrivning markanläggningar	- 2 513	–
Årets avskrivning markinventarier	–	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 719 604</u>	<u>-6 036 430</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>33 670 572</u>	<u>34 328 615</u>
Varav		
Byggnader	25 247 607	25 921 259
Mark	8 386 330	8 386 330
Standardförbättringar	14 017	21 026
Markanläggningar	22 618	–
Taxeringsvärden		
bostäder	37 400 000	40 400 000
lokaler	909 000	949 000
Totalt taxeringsvärde	<u>38 309 000</u>	<u>41 349 000</u>
varav byggnader	29 678 000	32 718 000

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	218 180	210 803
Installationer	1 127 956	1 127 956
	<u>1 346 136</u>	<u>1 338 759</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	53 017	7 377
Installationer	11 727	–
	<u>64 744</u>	<u>7 377</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>1 410 880</u>	<u>1 346 136</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 197 998	- 192 167
Installationer	- 991 566	- 923 365
	<u>-1 189 565</u>	<u>-1 115 532</u>
	–	–
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 17 047	- 5 832
Installationer	- 70 540	- 68 201
	<u>- 87 587</u>	<u>- 74 033</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 277 151</u>	<u>-1 189 565</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>133 729</u>	<u>156 572</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	56 152	20 182
Installationer	77 577	136 390

Not 15 Långfristiga fordringar

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

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 909	13 162
Förutbetalda försäkringspremier	43 944	41 578
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 532	20 091
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 850	3 570
Övriga förutbetalda kostnader	398 541	196 777
Övriga periodiserade kostnader	990	990
	<u>492 766</u>	<u>276 168</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 900 000	3 700 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	1,30	2014-01-03
90 dagar	2 400 000	2,00	2014-02-01
90 dagar	1 300 000	2,00	2014-02-28
90 dagar	100 000	1,60	2014-03-28

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Årets resultat
Vid årets början	2 132 011	2 314 064	150 169
Disposition enl årsstämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			- 85 068
Avsättning till underhållsfond		491 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 405 932	
Årets resultat			234 828
Vid årets slut	2 132 011	2 399 132	299 929

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	32 805 310	33 509 142
Avgår nästa års amortering	- 703 832	- 702 000
Skuld vid årets slut	32 101 478	32 807 142

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,59%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,14%	2014-07-30	5 715 100		200 000	5 515 100
STADSHYPOTEK	3,15%	2017-10-30	5 387 600			5 387 600
STADSHYPOTEK	4,40%	2015-03-30	8 612 571		142 000	8 470 571
SWEDBANK HYPOTEK	2,88%	2018-02-27	6 004 324		100 000	5 904 324
SWEDBANK HYPOTEK	3,31%	2016-12-20	7 789 547		261 832	7 527 715
			33 509 142		703 832	32 805 310

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 703 832 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	201 717	142 972
	201 717	142 972

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	92 237	62 352
Upplupna elkostnader	13 544	16 783
Upplupna värmekostnader	68 091	79 856
Upplupna kostnader för renhållning	4 209	4 209
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 661	17 939
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	346 613	316 376
	<hr/>	<hr/>
	618 355	497 515

Umeå 2014 -

Patric Andersson

Susanne Stenvall

Royne Söderström

Kristina Ericsson

Anna Slotte

Britt Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Börje Torstensson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Backenhus nr 1, org nr 716415-3426

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 och verkställande direktörens 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 föreningens finansiella ställning per bokslutsdagen 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2014-

Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor / KPMG AB

Bilaga

Börje Torstensson
Föreningens revisor

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 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 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.

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.

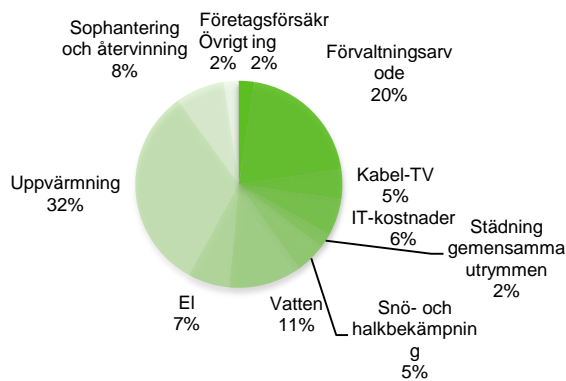
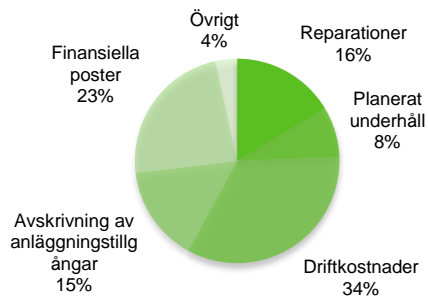
Årsavgift

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.

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftkostnader 2013 2012

BOA (kvm):

1	1
---	---

	Kr / kvm	Kr / kvm
Företagsförsäkring	41 578	39 278
Förvaltningsarvode	347 417	335 504
Kabel-TV	80 374	78 044
IT-kostnader	97 877	71 400
Juridiska kostnader	1 675	1 600
Styrelsearvode	1 313	1 114
Arvode, yrkesrevisor	9 344	14 665
Möteskostnader	950	3 679
Övriga förvaltningskostnader	9 375	9 375
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-8 200	-8 500
Städning gemensamma utrymmen	36 934	37 262
Bevakningskostnader	11 070	7 300
Snö- och halkbekämpning	82 898	139 390
Förbrukningsmateriel	6 302	6 383
Fordons- och maskinkostnader	375	375
Vatten	195 543	166 511
El	111 769	121 964
Uppvärmning	548 592	550 074
Sophantering och återvinning	131 311	121 253
Summa driftkostnader	1 706 496	1 696 671

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