



Riksbyggens Brf Backenhus nr 1
Org nr 716415-3426
Årsredovisning
1/1 2009 - 31/12 2009

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.

Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Onsdag 28 april 2010, kl. 18.30

Kvarterslokalen

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Revisionsberättelse	15
Nyckeltal	16
Underhållsplan	17

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Backenhus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Lars Klefbohm	Ordförande	Stämman	2010
Patric Andersson	Vice ordförande	Stämman	2009
Anders Sundqvist	Sekreterare	Stämman	2009
Simon Johansson	Ledamot	Stämman	2009
Åsa Päbel	Ledamot	Stämman	2010
Britt Högberg	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Gösta Sandström		Stämman	2009
Per Holmgren		Stämman	2010
Christina Koppelman		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Mikael Hultdin	Revisor	Stämman
KPMG, Elisabeth Johagen	Auktoriserad revisor	"

Revisorssuppleanter

Kjell Högberg	Revisorsuppleant	Stämman
---------------	------------------	---------

Valberedning

Marianne Nilsson	Valberedning	Stämman
Elisabeth Säfvenberg	Valberedning	Stämman

Studieombud

Åsa Päbel	Studieorganisatör	Stämman
-----------	-------------------	---------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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:

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

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	32	43

Årets taxeringsvärde	31 554 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 554 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsföreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i södra västerbotten.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 114 892 kr och planerat underhåll för 53 819 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 630 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 563 tkr (107 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2009 sker med 525 000 kr (98 kr/kvm).

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2009-04-27. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	4 628	4 563	4 502	4 494	4 493
Årets resultat	489	- 707	- 600	580	191
Balansomslutning	39 620	40 027	41 839	43 082	42 397
Soliditet %	8%	7%	10%	9%	8%
Likviditet %	208%	155%	175%	214%	282%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,24%	0,22%	0,09%	0,12%	0,10%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	743	736	728	728	728
Bränsletillägg, kr / kvm	75	75	68	68	68
Driftskostnad, kr / kvm	274	253	237	238	227
Ränta, kr / kvm	298	314	337	371	409
Underhållsfond, kr / kvm	171	81	218	291	192
Lån, kr / kvm	6 760	6 882	6 999	7 095	7 155

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Diagram 1

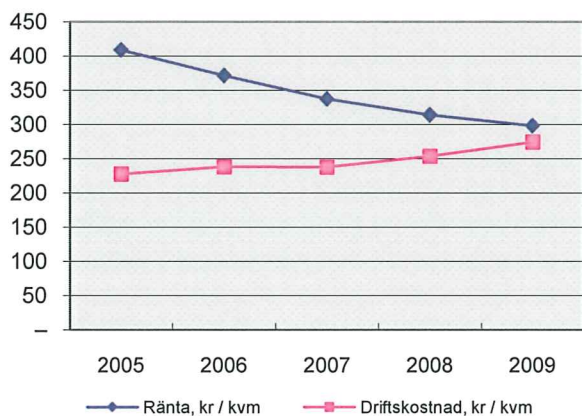
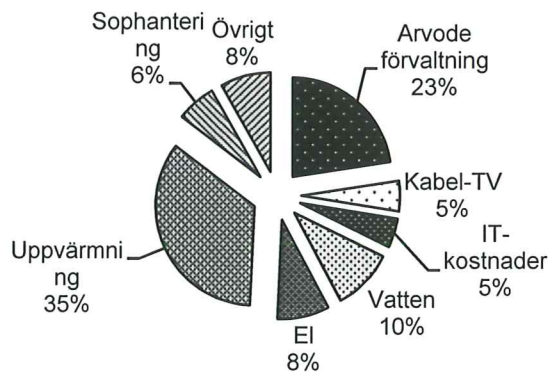


Diagram 2



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 1%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 743 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2009 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	219 730
Årets resultat före fondförändring	489 116
Fondavsättning enligt stadgarna	-525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 819
Summa överskott	237 665

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	237 665
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 098 980	4 043 664
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 11 299	- 9 863
Värme- & Elavgifter	3	426 346	416 323
Övriga förvaltningsintäkter	4	114 393	113 115
		<u>4 628 421</u>	<u>4 563 239</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 114 892	- 122 246
Planerat underhåll	6	- 53 819	-1 321 198
Fastighetsskatt		- 96 746	- 92 799
Driftskostnader	7	-1 443 672	-1 333 835
Övriga kostnader	8	- 22 894	- 53 527
Personalkostnader	9	- 93 182	- 82 545
Avskrivningar av anläggningstillgångar	10	- 775 442	- 751 741
		<u>-2 600 648</u>	<u>-3 757 891</u>
Rörelseresultat		2 027 773	805 349
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		560	16 800
Ränteintäkter	11	28 708	122 631
Räntekostnader	12	-1 567 925	-1 651 499
Resultat efter finansiella poster		489 116	- 706 720
ÅRETS RESULTAT		<u>489 116</u>	<u>- 706 720</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 525 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		53 819	1 321 198
Förändring av underhållsfond		<u>- 471 181</u>	<u>721 198</u>
Resultat efter fondförändring		17 935	14 478

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	36 330 843	36 978 647
Maskiner, Inventarier, Installationer	14	340 979	468 617
		<u>36 671 822</u>	<u>37 447 264</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggen		14 000	14 000
		<u>14 000</u>	<u>14 000</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>36 685 822</u>	<u>37 461 264</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 855	827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	79 169	89 812
		<u>82 024</u>	<u>90 639</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 500 000	1 850 000
Kassa och bank		352 625	625 397
Summa omsättningstillgångar		<u>2 934 649</u>	<u>2 566 036</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 620 471</u>	<u>40 027 300</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 132 011	2 132 011
Underhållsfond		897 976	426 795
		<u>3 029 987</u>	<u>2 558 806</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		219 730	205 251
Årets resultat		489 116	- 706 720
Avsättning till underhållsfond		- 525 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		53 819	1 321 198
		<u>237 665</u>	<u>219 730</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>3 267 651</u>	<u>2 778 536</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	18	34 942 599	35 589 395
		<u>34 942 599</u>	<u>35 589 395</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		644 000	638 000
Leverantörsskulder		112 245	88 701
Skatteskulder		89 034	83 887
Medlemmarnas underhållsfond		101 229	122 832
Övriga skulder, kortfristiga	19	40 684	26 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	423 029	699 336
		<u>1 410 221</u>	<u>1 659 369</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>36 352 820</u>	<u>37 248 764</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 620 471</u>	<u>40 027 300</u>
Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar		40 078 000	40 078 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt.

Inkomstskatten beräknas på föreningens ränteintäkter, som tas upp till beskattning med 26,3%.

Föreningens underskottsavdrag uppgår efter årets bokslut till 23 841 136 kronor, vilket innebär att statlig inkomstskatt inte är aktuellt för denna förening.

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.

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 föreningsstämma.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Årets amortering
Installationer	3-20 år
Inventarier	5 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2009-12-31	2008-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 911 330	3 872 604
Hyrer, garage	126 390	115 200
Hyrer, p-platser	61 260	55 860
	4 098 980	4 043 664

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 484	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 815	- 9 863
	- 11 299	- 9 863

Not 3 Värme- & Elavgifter

Värmeavgifter, bostäder	396 935	393 003
Elavgifter	29 411	23 320
	426 346	416 323

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	25 200	25 200
Övriga avgifter	84 013	84 000
IT-avgifter	3 500	2 000
Öresutjämning	83	- 63
Återvunna fordringar	1 248	1 978
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	350	0
	114 393	113 115

Not 5 Reparationer

Material markytor	0	1 151
Bostäder	2 773	0
Vattenskador	25 509	22 440
VVS	23 278	41 993
Ventilation	8 207	26 559
Elinstallationer	21 835	3 602
Huskropp	10 953	15 100
Gårdar och grönanläggningar	15 263	5 786
Garage och parkeringsplatser	0	3 051
Tvättstugor	5 790	2 564
Övriga installationer	1 284	0
	114 892	122 246

Not 6 Planerat underhåll

Huskroppar	35 625	1 150 319
Garage och parkeringsplatser	0	10 625
Övrigt underhåll	18 194	160 254
	53 819	1 321 198

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	38 354	35 967
Arvode förvaltning	325 509	307 480
Kabel-TV	71 924	67 924
IT-kostnader	68 005	71 550
Juridiska kostnader	640	375
Arvode auktoriserad revisor	12 489	11 119
Övriga förvaltningskostnader	2 500	2 910
Rabatt/återbäring från RB	- 9 700	- 5 600
Städ	3 875	0
Fastighetsjour (Securitas)	6 222	5 464
Snöröjning	62 399	71 181
Förbrukningsmateriel	883	2 625
Fordons- och maskinkostnader	1 185	1 085
Vatten	144 207	135 788
El	122 982	116 435
Uppvärmning	499 445	426 659
Sophantering	92 753	82 873
	1 443 672	1 333 835

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	1 658	1 118
Fika, representation	6 904	5 261
Kontorsmateriel	849	659
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2 306	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 880	5 880
Köpta tjänster	1 650	37 455
Bankkostnader	45	0
Övriga externa kostnader	3 602	3 154
	22 894	53 527

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	41 074	46 357
Arvode övriga förtroendevalda	7 500	10 500
Föreningsvald revisor	917	1 000
Lön till städpersonal	20 857	6 554
Utbildning, förtroendevalda	0	375
Summa	70 348	64 786
Sociala kostnader	22 835	17 759
	93 182	82 545

Not 10 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader (amort)	640 796	612 940
Standardförbättringar	7 008	7 008
Maskiner och inventarier	0	4 155
Installationer	127 638	127 638
	775 442	751 741

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	330	3 902
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	27 825	117 662
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	493	862
Skattefria ränteintäkter	59	205
	28 708	122 631

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 565 335	1 651 499
Övriga räntekostnader	90	0
Övriga finansiella kostnader	2 500	0
	1 567 925	1 651 499

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	40 176 851	40 176 851
Standardförbättringar	140 168	140 168
Markanläggning	48 026	48 026
Summa anskaffningsvärden	40 365 045	40 365 045

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 247 266	-2 634 326
Standardförbättringar	- 91 106	- 84 098
Markanläggningar	- 48 026	- 48 026
	-3 386 398	-2 766 450
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 640 796	- 612 940
Årets avskrivning markinventarier	- 7 008	- 7 008
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 034 202	-3 386 398

Restvärde enligt plan vid årets slut

<i>Varav</i>	36 330 843	36 978 647
Byggnader	36 288 789	36 929 585
Standardförbättringar	42 054	49 062

Taxeringsvärden

Bostäder, byggnader	24 600 000	24 600 000
Bostäder, mark	6 200 000	6 200 000
Lokaler, byggnader	575 000	575 000
Lokaler, mark	179 000	179 000
Summa taxeringsvärden	31 554 000	31 554 000

Not 14 Maskiner, Inventarier, Installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Inventarier	185 957	264 777
Installationer	1 127 956	1 127 956
	1 313 913	1 392 733
Årets anskaffningar		
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Inventarier	0	- 78 820
	0	- 78 820
Summa anskaffningsvärden	1 313 913	1 313 913

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier	- 185 955	- 260 620
Installationer	- 659 341	- 531 703
	- 845 296	- 792 323
Årets avyttringar och utrangeringar		
Inventarier	0	78 820
	0	78 820
Årets avskrivningar		
Inventarier	0	- 4 155
Installationer	- 127 638	- 127 638
	- 127 638	- 131 793
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 972 934	- 845 296

Restvärde enligt plan vid årets slut

<i>Varav</i>	340 979	468 617
Inventarier	0	0
Installationer	340 977	468 615

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftkostnader	1 356	44 587
Förutbetald renhållning	1 356	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 981	17 981
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 850	17 850
Upplupna ränteutgifter	1 451	8 449
Fastighetsförsäkring	38 354	0
Övrigt	821	945
	79 169	89 812

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				2 500 000	1 850 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	100 000	,20	2010-01-30		
90 dagar	1 000 000	,50	2010-01-30		
90 dagar	1 400 000	,50	2010-02-28		

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 132 011	426 795	205 251	14 478
Disposition enl stämmobeslut		0	14 478	- 14 478
Förändring av underhållsfond				- 471 181
Avsättning enligt plan		525 000		
Ianspråkstagande ur fond		- 53 819		
Årets resultat	0			489 116
Vid årets slut	2 132 011	897 976	219 730	17 935

Not 18 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	35 586 599	36 227 395
Avgår nästa års amortering	- 644 000	- 638 000
Skuld vid årets slut	34 942 599	35 589 395

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK *	3,98	2009-06-31	9 125 120			
STADSHYPOTEK	4,15	2010-07-30	9 091 699		142 000	8 949 699
STADSHYPOTEK	4,54	2011-03-30	9 180 571		142 000	9 038 571
STADSHYPOTEK	5,08	2012-04-30	8 830 005		260 000	8 570 005
SWEDBANK *	4,04	2013-04-25		6 401 120	96 796	6 304 324
SWEDBANK*	1,39	Rörligt		2 724 000		2 724 000
			36 227 395	9 125 120	640 796	35 586 599

*I samband med att lånet skrevs om flyttades lånet till Swedbank. Lånet delades upp i ett rörligt och ett bundet lån.

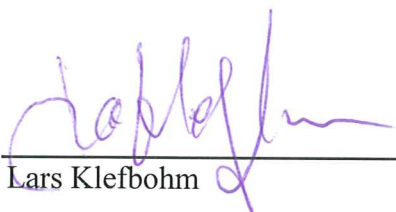
Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter och skatter	21 373	26 613
Avräkning LÅN	19 311	0
	40 684	26 613

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

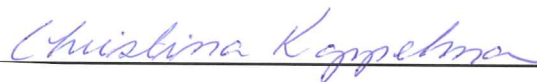
Förutbetalda hyror och avgifter	275 030	334 173
Upplupna drift- och underhållskostnader	0	1 564
Upplupen kostnad för rep och underhåll	46 516	182 694
Upplupna elkostnader	16 895	15 549
Upplupna värmekostnader	67 803	110 109
Upplupen kostnad renhållning	1 837	2 430
Övriga upplupna kostnader för drift och underhåll	0	200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 948	52 617
	423 029	699 336

Umeå 2010-03-15

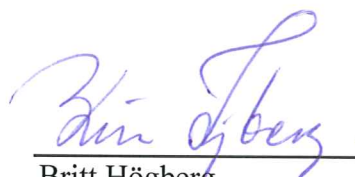

Lars Klefbohm


Patric Andersson


Anders Sundqvist

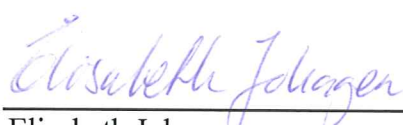

Christina Koppelman


Åsa Päbel


Britt Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Umeå 2010-04-15


Elisabeth Johagen
Aukt revisor, KPMG


Mikael Hultdin

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Backenhus nr 1 för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

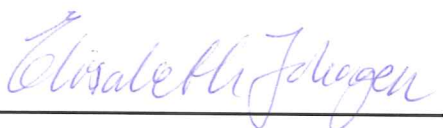
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisnings-lagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2010-04-15

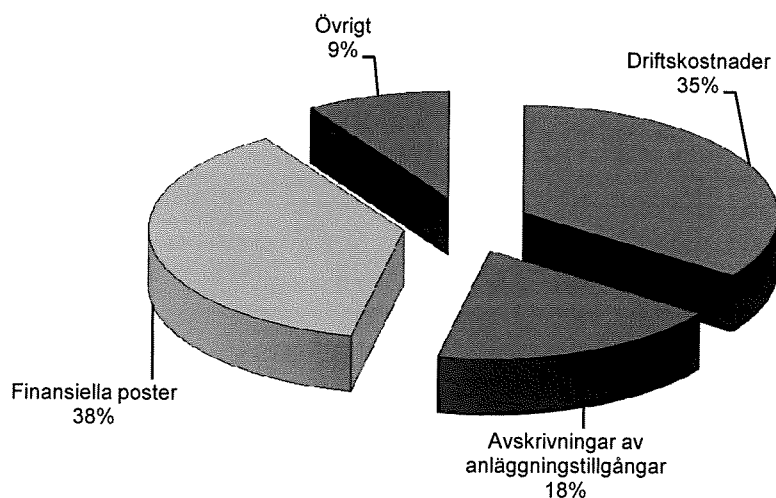


Elisabeth Johagen
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Föreningens revisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2009

2008

BOA (kvm):

5 264,0	5 264,0
---------	---------

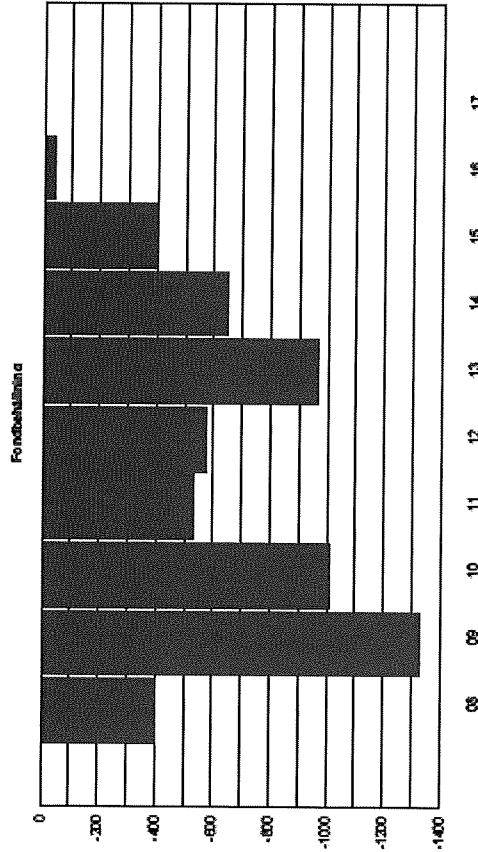
Räntekostnader	298	314
Räntebidrag	0	0
Netto kapitalkostnader	298	314
Fastighetsskatt	18	18
Nettoskuld	6 346	6 586

	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	62	58
Kabel-TV	14	13
IT-kostnader	13	14
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Övriga förvaltningskostnader	0	1
Rabatt/återbäring från RB	- 2	- 1
Städ	1	0
Fastighetsjour (Securitas)	1	1
Snöröjning	12	14
Vatten	27	26
El	23	22
Uppvärmning	95	81
Sophantering	18	16
Summa driftkostnader	274	253

Status:	2006
Antal år:	10
Utskriftsnivå:	Resultatber
Gruppbildning:	Sammandrag, fondavsättning
Kostnadsfaktor:	1,25 1 kostn.lingår moms.
Resultatenhed	

	06	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	Kriterium	Kostnadsfaktor	0702	Erhverv	Kriterium
--	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----------	----------------	------	---------	-----------

12531 - RBF BACKENHUS NR 1																
000 12531 RBF BACKENHUS NR 1	1 726	1 402	159	2	522	870	161	235	115	443	107 03	236 90				
Rekommend. end. ansættelse:	479	479	479	479	479	479	479	479	479	479	479	479				
Fondbeholdning:	-403	-1 327	-1 006	-529	-572	-663	-645	-401	-36	0						
Indgående værdi:	844 Kkr															
Rekommend. end. ansættelse:	479 / År															
Standard:	0 Kkr															
	91,00 kkr/År															



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 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.

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

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 5% 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.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Backenhus nr 1 styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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