



Riksbyggens Brf Backenhus nr 1
Org nr 716415-3426
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med 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 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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

Tisdag 3 maj 2011, 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	16
Nyckeltal och diagram	17

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Backenhus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m.</u>
Patric Andersson	Ordförande	Stämman	2011
Susanne Stenvall	Vice ordförande	Stämman	2010
Anders Sundqvist	Sekreterare	Stämman	2011
Åsa Päbel	Ledamot	Stämman	2010
Daniel Sjögren	Ledamot	Stämman	2011
Britt Högberg	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Kjell Högberg	Stämman	2011
Per Holmgren	Stämman	2010
Christina Koppelman	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Susanne Stenvall och Åsa Päbel samt suppleanten Per Holmgren.

Ordinarie revisorer

Mikael Hultdin	Revisor	Stämman
KPMG		Stämman

Revisorssuppleanter

Anna Slotte	Revisorsuppleant	Stämman
-------------	------------------	---------

Valberedning

Elisabeth Säfvenberg	Valberedning	Stämman
Marianne Nilsson	Valberedning	Stämman

Studieombud

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

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:

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

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	32	43

Total bostadsarea: 5 264 kvm

Årets taxeringsvärde 41 349 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 554 000 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.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 205 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

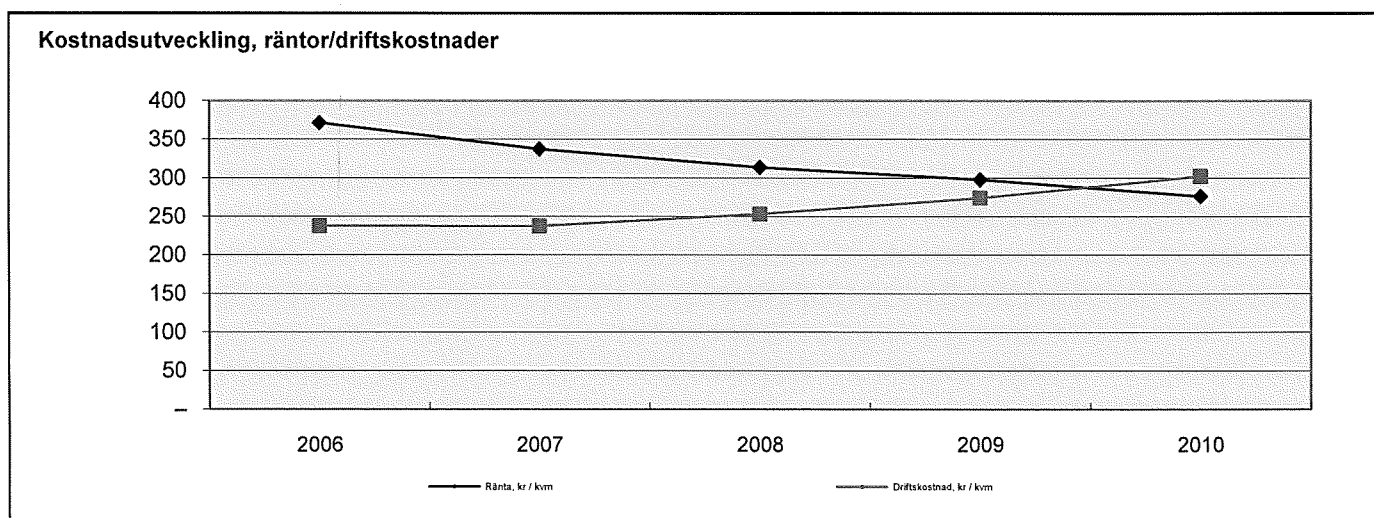
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 april 2010. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	4 625	4 628	4 563	4 502	4 494
Årets resultat	513	489	- 707	- 600	580
Resultat efter fondförändringar	13	18	14	4	193
Balansomslutning	39 522	39 620	40 027	41 839	43 082
Soliditet %	10%	8%	7%	10%	9%
Likviditet %	232%	208%	155%	175%	214%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,24%	0,24%	0,22%	0,09%	0,12%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	743	743	736	728	728
Bränsletillägg, kr / kvm	75	75	75	68	68
Driftskostnad, kr / kvm	302	274	253	237	238
Ränta, kr / kvm	276	298	314	337	371
Underhållsfond, kr / kvm	266	171	81	218	291
Lån, kr / kvm	6 633	6 760	6 882	6 999	7 095

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.



Årsavgifter

Föreningen lämnade årsavgifterna oförändrade 1 januari 2010. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 743 kr kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	237 665
Årets resultat före fondförändring	513 470
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>251 134</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	251 134
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 099 310	4 098 980
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 9 638	- 11 299
Värmeavgifter		396 935	396 935
Övriga avgifter	3	28 275	29 411
Övriga förvaltningsintäkter	4	110 023	114 393
		<u>4 624 905</u>	<u>4 628 421</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 205 359	- 114 892
Planerat underhåll	6	0	- 53 819
Fastighetsavgift/skatt		- 98 926	- 96 746
Driftskostnader	7	-1 591 664	-1 443 672
Övriga kostnader	8	- 17 785	- 22 894
Personalkostnader	9	- 35 899	- 93 182
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 730 285	- 775 442
		<u>-2 679 918</u>	<u>-2 600 648</u>
Rörelseresultat		1 944 987	2 027 773
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 624	560
Ränteintäkter	11	20 640	28 708
Räntekostnader	12	-1 453 782	-1 567 925
		<u>-1 431 518</u>	<u>-1 538 657</u>
Resultat efter finansiella poster		513 470	489 116
Årets resultat		<u>513 470</u>	<u>489 116</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 525 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	53 819
Förändring av underhållsfond		<u>- 500 000</u>	<u>- 471 181</u>
Resultat efter fondförändring		13 470	17 935

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	35 669 995	36 330 843
Maskiner, Inventarier och Installationer	14	296 388	340 979
		<u>35 966 382</u>	<u>36 671 822</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggen		14 000	14 000
		<u>14 000</u>	<u>14 000</u>
Summa anläggningstillgångar		35 980 382	36 685 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		28 073	2 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	82 432	79 169
		<u>110 505</u>	<u>82 024</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	3 050 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		381 526	352 625
Summa omsättningstillgångar		3 542 032	2 934 649
SUMMA TILLGÅNGAR		39 522 414	39 620 471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 132 011	2 132 011
Underhållsfond		1 397 976	897 976
		<u>3 529 987</u>	<u>3 029 987</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		237 665	219 730
Årets resultat		513 470	489 116
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 525 000
Anspråktagande av underhållsfond		0	53 819
		<u>251 134</u>	<u>237 665</u>
<i>Summa eget kapital</i>		3 781 121	3 267 651
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	34 211 585	34 942 599
		<u>34 211 585</u>	<u>34 942 599</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		702 000	644 000
Leverantörsskulder		158 016	112 245
Skatteskulder		87 727	89 034
Medlemmarnas reparationsfond		94 780	101 229
Övriga skulder, kortfristiga	19	35 418	40 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	451 767	423 029
		<u>1 529 708</u>	<u>1 410 221</u>
<i>Summa skulder</i>		35 741 293	36 352 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 522 414	39 620 471
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		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, 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.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter (om de inte kan hänföras till fastighetsförvaltningen), utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst. Vi har bedömt att föreningens ränteintäkter kan hänföras till fastighetsförvaltningen, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 22 872 485 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Enligt 65-årig annuitetsplan

Installationer

3-20 år

Inventarier

5 år

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 911 330	3 911 330
Hyrer, garage	126 720	126 390
Hyrer, p-platser	61 260	61 260
	4 099 310	4 098 980
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 178	- 484
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 460	- 10 815
	- 9 638	- 11 299
Not 3 Övriga avgifter		
Elavgifter	28 275	29 411
	28 275	29 411
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	25 200	25 200
Övriga avgifter	84 000	84 013
IT-avgifter	500	3 500
Öresutjämning	228	83
Återvunna fordringar	95	1 248
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	350
	110 023	114 393
Not 5 Reparationer		
Material	89	0
Vattenskador	22 729	25 509
Bostäder	0	197
Tvättstugor	4 319	5 790
Gemensamma utrymmen	656	0
Vatten/Avlopp	59 129	23 278
Ventilation	4 557	8 207
Elinstallationer	9 576	21 835
Övriga installationer	11 871	1 284
Huskropp	8 087	10 953
Gårdar och grönanläggningar	57 942	15 263
Garage och parkeringsplatser	3 951	0
Övriga reparationer	22 453	2 576
	205 359	114 892

	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Planerat underhåll		
Huskroppar	0	35 625
Övrigt underhåll	0	18 194
	0	53 819
Not 7 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	38 354	38 354
Arvode förvaltning	332 310	325 509
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 200	- 9 700
Kabel-TV	72 721	71 924
IT-kostnader	71 663	68 005
Juridiska kostnader	- 1 265	640
Revisionsarvode, externt	12 864	12 489
Möteskostnader	458	0
Övriga förvaltningskostnader	0	2 500
Städ	1 894	3 875
Bevakningskostnader	4 962	6 222
Snöröjning	112 316	62 399
Förbrukningsmateriel	3 790	883
Fordons- och maskinkostnader	750	1 185
Vatten	152 009	144 207
El	141 433	122 982
Uppvärmning	552 451	499 445
Sophantering	104 154	92 753
	1 591 664	1 443 672
Not 8 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	766	1 658
Fika, representation	6 487	6 904
Kontorsmateriel	738	849
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	2 306
Medlems- och föreningsavgifter	5 880	5 880
Köpta tjänster	825	1 650
Bankkostnader	90	45
Övriga externa kostnader	2 999	3 602
	17 785	22 894

2010-12-31 2009-12-31

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till städpersonal	7 369	20 857
Styrelsearvode	24 652	41 074
Arvode övriga uppdragstagare	0	7 500
Föreningsvald revisor	0	917
Summa	32 021	70 348
Återbetalning löneskatt	- 6 570	0
Sociala kostnader	10 448	22 835
	35 899	93 182

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader (enl plan)	653 840	640 796
Markinventarier	7 008	7 008
Maskiner och inventarier	1 242	0
Installationer	68 195	127 638
	730 285	775 442

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	192	330
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	19 858	27 825
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	357	493
Skattefria ränteintäkter	233	59
	20 640	28 708

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 453 782	1 565 335
Övriga räntekostnader	0	90
Övriga finansiella kostnader	0	2 500
	1 453 782	1 567 925

	2010-12-31	2009-12-31
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	-3 888 062	-3 247 266
Standardförbättringar	- 98 114	- 91 106
Markanläggningar	- 48 026	- 48 026
	-4 034 202	-3 386 398
Årets avskrivning byggnader	- 653 840	- 640 796
Årets avskrivning standardförbättringar	- 7 008	- 7 008
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 695 050	-4 034 202
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 669 995	36 330 843
<i>Varav</i>		
Byggnader	35 634 949	36 288 789
Standardförbättringar	35 046	42 054
Taxeringsvärden		
Bostäder, byggnader	32 000 000	24 600 000
Bostäder, mark	8 400 000	6 200 000
Lokaler, byggnader	718 000	575 000
Lokaler, mark	231 000	179 000
Summa taxeringsvärden	41 349 000	31 554 000

2010-12-31 2009-12-31

Not 14 Maskiner, Inventarier och Installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	185 957	185 957
Installationer	1 127 956	1 127 956
	<u>1 313 913</u>	<u>1 313 913</u>

Årets anskaffningar

Inventarier	24 846	0
	<u>24 846</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

1 338 759 1 313 913

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	- 185 955	- 185 955
Installationer	- 786 979	- 659 341
	<u>- 972 934</u>	<u>- 845 296</u>

Årets avskrivningar

Inventarier	- 1 242	0
Installationer	- 68 195	- 127 638
	<u>- 69 437</u>	<u>- 127 638</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 042 372 - 972 934

Restvärde enligt plan vid årets slut

296 388 340 979

Varav

Inventarier	23 606	0
Installationer	272 782	340 977

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	0	1 356
Förutbetald renhållning	1 137	1 356
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 916	17 981
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 850	17 850
Periodiserade kostnader månadsrapporter	874	821
Upplupna ränteintäkter	5 301	1 451
Fastighetsförsäkring	38 354	38 354
	<u>82 432</u>	<u>79 169</u>

2010-12-31 2009-12-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 3 050 000 2 500 000

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	250 000	1,50 2011-01-30
90 dagar	1 500 000	1,40 2011-01-30
90 dagar	1 300 000	1,60 2011-02-28

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 132 011	897 976	237 665
Disposition enl årsstämmobeslut		- 0	0
Förändring av underhållsfond			- 500 000
Avsättning enligt plan		500 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			513 470
Vid årets slut	2 132 011	1 397 976	251 134

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	34 913 585	35 586 599
Avgår nästa års amortering	- 702 000	- 644 000
Skuld vid årets slut	34 211 585	34 942 599

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,12%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,54 2011-03-30	9 038 571		142 000	8 896 571
STADSHYPOTEK	5,08 2012-04-30	8 570 005		260 000	8 310 005
SWEDBANK	4,04 2013-04-25	6 304 324		100 015	6 204 309
STADSHYPOTEK*	3,14 2014-07-30	8 949 699		2 834 599	6 115 100
STADSHYPOTEK*	2,31 Rörligt		2 663 600		2 663 600
SWEDBANK	2,06 Rörligt	2 724 000			2 724 000
		35 586 599	2 663 600	3 336 614	34 913 585

*När lånet omsattes delades lånet, 2 663 600 kr lades med rörlig ränta.

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	6 225	21 373
Avräkning LÅN	29 193	19 311
	35 418	40 684

2010-12-31 2009-12-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	1 644	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 073	46 516
Upplupna elkostnader	19 360	16 895
Upplupna värmekostnader	75 882	67 803
Upplupna kostnader för renhållning	2 077	1 837
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 507	14 948
Förutbetalda hyror och avgifter	318 224	275 030
	<u>451 767</u>	<u>423 029</u>

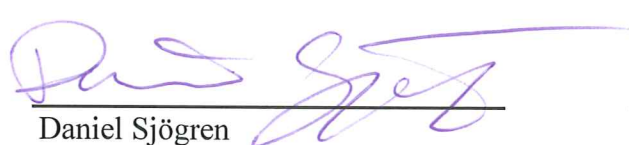
Umeå 2011- 03-08

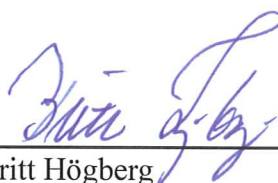

Patric Andersson


Susanne Stenvall


Anders Sundqvist

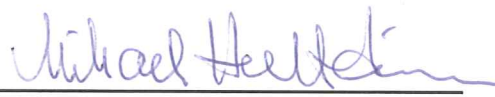

Christina Koppelman


Daniel Sjögren


Britt Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011- 04-05


Helen Sundström Hetta
KPMG
E-godkänd revisor


Mikael Hultdin
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Backenhus nr 1 för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31. 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 nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen 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 2011-04-05

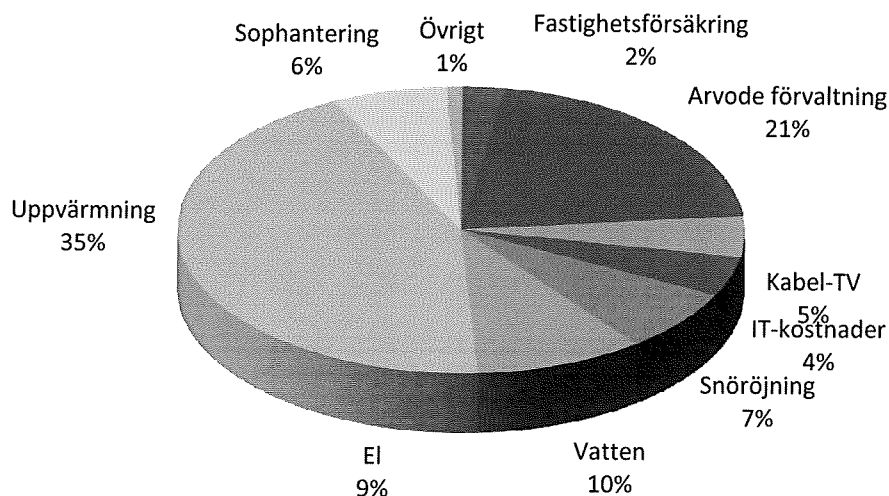


Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor
KPMG AB



Mikael Hultdin
Föreningens revisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

Räntekostnader
Räntebidrag
Netto kapitalkostnader
Fastighetsskatt
Nettoskuld

2010

2009

5264	5264
------	------

276	298
0	0
276	298
19	18
6 114	6 346

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring
Arvode förvaltning
Rabatt/återbäring från Riksbyggen
Kabel-TV
IT-kostnader
Revisionsarvode, externt
Städ
Bevakningskostnader
Snöröjning
Förbrukningsmateriel
Vatten
El
Uppvärmning
Sopphantering
Summa driftskostnader

7	7
63	62
-2	-2
14	14
14	13
2	2
0	1
1	1
21	12
1	0
29	27
27	23
105	95
20	18
302	274

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 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.



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