

Årsredovisning

RBF BACKENHUS NR 1
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716415-3426

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



Medlemsvinsten 2016

RBF BACKENHUS NR 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 6 600 kronor i återbäring samt 3 220 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Ordlista	Bilaga

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Komministern i Umeå kommun med därpå uppförda 17 st byggnader med 70 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1987/-88. Fastighetens adress är Vänskapstränd i Umeå.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	32	43

Total bostadsarea: 5 264 m²

Årets taxeringsvärde 51 765 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 39 218 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter den senaste stämman 2016-05-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Patric Andersson	Ordförande	Stämman	2017
Susanne Stenvall	Vice ordförande	Stämman	2017
Kristina Ericson	Sekreterare	Stämman	2017
Ola Partapuoli	Ledamot	Stämman	2017
Royne Söderström	Ledamot	Stämman	2018
Britt Högberg	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Börje Torstensson		Stämman	2017
Nils Partapuoli		Stämman	2018
Camilla Holmgren		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Kjell Högberg	Revisor	Stämman
Umeå KPMG	Auktoriserad Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Emanuel Bergqvist	Valberedning	Stämman
Mateusz Nowicki	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 % samtidigt som bränsleavgiften höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 789 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 112 tkr och planerat underhåll för 2 737 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2015 och visar på ett underhållsbehov på 743 tkr per år för de närmaste 10 åren. Långsiktigare underhållsplan rekommenderar avsättning på 30 år och visar på ett underhållsbehov på 1 675 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 400 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År	Kommentar
Samlingslokal	2013	
P-platser	2014	
Installationer	2015	Ventilationsbyte

Årets utförda underhåll

	Belopp tkr	
Installationer	2 695	Fortsättning av ventilationsbyte
Markytor	43	

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Målning	2017	Fastighet utvändigt

Föreningen har under året ingått/avslutat följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	Nytt/Avslutat
Riksbyggen	Teknisk förvaltning	Nytt/Avslutat
Riksbyggen	Fastighetsservice	Nytt/Avslutat

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

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 267% till 230%.

I resultatet ingår avskrivningar med 441 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -447 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer.

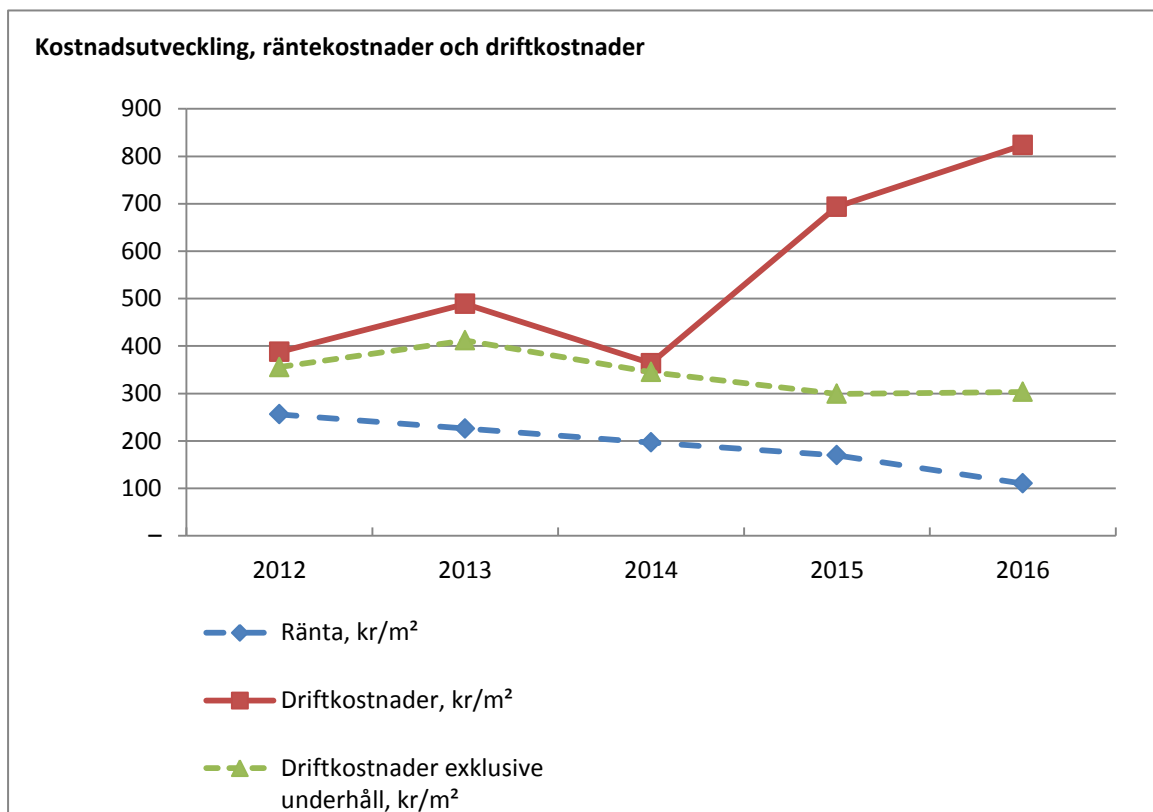
Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	4 856	4 783	4 637	4 512	4 501
Resultat efter finansiella poster	- 889	- 574	888	235	285
Årets resultat	- 889	- 574	888	235	285
Resultat exklusive avskrivningar	- 447	- 122	1 406	1 006	1 033
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 847	- 1 122	706	515	454
Avsättning till underhållsfond kr/m²	266	190	133	93	110
Balansomslutning	37 028	37 605	38 711	38 739	39 238
Soliditet	11%	14%	15%	12%	12%
Likviditet	230%	267%	339%	272%	254%
Avgifts- och hyresbortfall	0,11%	0,27%	0,11%	0,08%	0,49%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	789	769	758	743	743
Bränsletillägg, kr/m²	94	91	83	75	75
Driftkostnader, kr/m²	823	694	364	489	388
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	303	299	345	412	355
Ränta, kr/m²	110	170	197	226	256
Underhållsfond, kr/m²	264	423	570	456	440
Lån, kr/m²	6 007	5 965	6 098	6 232	6 366
Skuldkvot	6,37	6,33	6,64	6,28	6,95

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	2 132 011	2 224 939	1 361 738	- 573 903
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				500 000	- 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 573 903	573 903
Reservering underhållsfond				1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 737 387	2 737 387	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		–	–			
Överföring från uppskrivningsfonden	–				–	
Årets resultat						- 888 529
Vid årets slut	–	–	2 132 011	1 387 552	1 625 222	- 888 529

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	287 835
Årets resultat före fondförändring	-888 529
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 737 387
Summa överskott	<u>736 693</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	736 693
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 855 699	4 783 379
Övriga rörelseintäkter	3	111 006	177 468
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 966 705	4 960 847
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 334 079	-3 650 636
Övriga externa kostnader	5	- 428 545	- 503 479
Personalkostnader	6	- 78 072	- 60 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 441 371	- 452 104
Summa rörelsekostnader		-5 282 067	-4 666 888
Rörelseresultat		- 315 362	293 959
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseförening	8	3 220	1 288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 590	23 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 579 977	- 892 884
Summa finansiella poster		- 573 167	- 867 862
Resultat efter finansiella poster		- 888 529	- 573 903
Årets resultat		- 888 529	- 573 903

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	32 386 636	32 809 944
Inventarier, verktyg och installationer	12	24 496	42 559
Summa materiella anläggningstillgångar		32 411 132	32 852 503
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	105 000	35 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	35 000
Summa anläggningstillgångar		32 516 132	32 887 503
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	123	- 2 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 805	91 354
Summa kortfristiga fordringar		75 928	89 179
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	4 250 000
Summa kortfristiga placeringar		–	4 250 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	4 436 254	378 398
Summa kassa och bank		4 436 254	378 398
Summa omsättningstillgångar		4 512 182	4 717 577
SUMMA TILLGÅNGAR		37 028 314	37 605 080

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 132 011	2 132 011
Underhållsfond		1 387 552	2 224 939
Summa bundet eget kapital		3 519 563	4 356 950
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 625 222	1 361 738
Årets resultat		- 888 529	- 573 903
Summa fritt eget kapital		736 692	787 835
Summa eget kapital		4 256 255	5 144 785
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	30 812 481	30 693 814
Summa långfristiga skulder		30 812 481	30 693 814
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	810 332	703 832
Leverantörsskulder	19	164 464	195 304
Skatteskulder	20	94 177	95 789
Övriga skulder	21	169 992	180 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	720 612	591 038
Summa kortfristiga skulder		1 959 577	1 766 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 028 314	37 605 080

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningst	Slutår
Byggnader	Linjär	85	2073
Standardförbättringar	Linjär	20	2016
Markanläggningar	Linjär	10	2013
Inventarier/installationer	Linjär	5	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 **2015-12-31**

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	4 150 734	4 049 399
Hyror, garage	136 320	140 580
Hyror, p-platser	75 460	76 440
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 355	- 5 680
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 443	- 5 640
Bränsleavgifter, bostäder	494 699	480 290
Elavgifter	3 284	47 990
	<u>4 855 699</u>	<u>4 783 379</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	25 200	25 200
IT-avgifter	84 000	84 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 174	107
Inkassointäkter	1 980	720
Försäkringsersättningar	-	67 441
	<u>111 006</u>	<u>177 468</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	112 228	255 812
Underhåll	2 737 387	2 076 354
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 410	96 100
Försäkringspremier	47 907	46 292
Kabel- och digital-TV	85 016	83 113
Fastighetsskötsel	2 106	1 482
Återbäring från Riksbyggen	- 6 600	- 5 900
Städning gemensamma utrymmen	42 814	41 783
Bevakningskostnader	12 889	14 795
Snö- och halkbekämpning	77 728	71 403
Internet	67 324	–
Förbrukningsmateriel	15 971	6 240
Fordons- och maskinkostnader	850	–
Vatten	182 010	211 665
El	139 799	102 089
Uppvärmning	595 895	529 442
Sophantering och återvinning	122 345	119 966
	<u>4 334 079</u>	<u>3 650 636</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	5 102	–
Arvode för ekonomisk förvaltning	3 700	–
Förvaltningsarvode	370 516	361 541
Lokalkostnader	3 980	–
IT-kostnader	7 448	83 817
Juridiska kostnader	3 150	2 925
Styrelsearvode	1 640	1 393
Arvode, yrkesrevisor	15 258	14 959
Möteskostnader	1 404	–
Övriga förvaltningskostnader	7 625	17 500
Representation	–	3 930
Kontorsmateriel	4 670	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	- 2 278	1
Medlems- och föreningsavgifter	5 880	5 880
Köpta tjänster	–	3 125
Konsultarvoden	–	3 875
Bankkostnader	450	360
Övriga externa kostnader	–	4 173
	<u>428 545</u>	<u>503 479</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	21 320	20 500
Sammanträdesarvoden	30 504	18 143
Arvode till valberedningen	1 560	1 500
Arvode övriga	6 000	6 000
Föreningsvald revisor	520	500
Summa	<u>59 904</u>	<u>46 643</u>
Sociala kostnader	<u>18 168</u>	<u>14 026</u>
	<u>78 072</u>	<u>60 669</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	420 793	420 793
Markanläggningar	2 513	2 513
Tillkommande utgifter	2	7 008
Inventarier och verktyg	12 077	15 804
Installationer	5 986	5 986
	<u>441 371</u>	<u>452 104</u>

Not 8 Resultat från andelar i intresseförening

Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	3 220	1 288
	<u>3 220</u>	<u>1 288</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 424	23 652
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	144	60
Övriga ränteintäkter	22	22
	<u>3 590</u>	<u>23 734</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	578 227	892 817
Övriga räntekostnader	–	67
Övriga finansiella kostnader	1 750	–
	<u>579 977</u>	<u>892 884</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 888 529 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 448 857 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	31 790 521	31 790 521
Mark	8 386 330	8 386 330
Tillkommande utgifter	140 168	140 168
Markanläggning	73 156	73 156
	<u>40 390 175</u>	<u>40 390 175</u>

Summa anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 384 500	-6 963 707
Tillkommande utgifter	- 140 166	- 133 158
Markanläggningar	- 55 565	- 53 052
	<u>-7 580 231</u>	<u>-7 149 917</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 420 793	- 420 793
--	-----------	-----------

Årets avskrivning tillkommande utgifter

	- 2	- 7 008
--	-----	---------

Årets avskrivning markanläggningar

	- 2 513	- 2 513
--	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-8 003 539</u>	<u>-7 580 231</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>32 386 636</u>	<u>32 809 944</u>
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	23 985 228	24 406 021
Mark	8 386 330	8 386 330
Tillkommande utgifter	-	2
Markanläggningar	15 078	17 591

Taxeringsvärden

bostäder

	50 800 000	38 309 000
--	------------	------------

lokaler

	965 000	909 000
--	---------	---------

Totalt taxeringsvärde

	<u>51 765 000</u>	<u>39 218 000</u>
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	39 683 000	29 678 000
--	------------	------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	271 197	271 197
Installationer på egen fastighet	1 157 890	1 157 890
	<u>1 429 087</u>	<u>1 429 087</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>1 429 087</u>	<u>1 429 087</u>
--	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 247 896	- 232 092
Installationer	-1 138 632	-1 132 646
	<u>-1 386 528</u>	<u>-1 364 738</u>

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 12 077	- 15 804
Installationer	- 5 986	- 5 986
	<u>- 18 063</u>	<u>- 21 790</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-1 404 591</u>	<u>-1 386 528</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>24 496</u>	<u>42 559</u>
--	---------------	---------------

Varav

Inventarier och verktyg	11 224	23 301
Installationer	13 272	19 258

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag

	<u>105 000</u>	<u>35 000</u>
	105 000	35 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar

	<u>123</u>	<u>- 2 175</u>
	123	- 2 175

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

	-	1 468
--	---	-------

Förutbetalda försäkringspremier

	54 171	47 907
--	--------	--------

Förutbetald kabel-tv-avgift

	21 634	21 254
--	--------	--------

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

	-	19 611
--	---	--------

Övriga periodiserade kostnader

	-	1 114
	<u>75 805</u>	<u>91 354</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen

	-	4 250 000
	-	4 250 000

Not 17 Kassa och bank

Bankmedel	4 000 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	436 254	378 398
	<u>4 436 254</u>	<u>378 398</u>

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	31 622 813	31 397 646
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 810 332	- 703 832
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>30 812 481</u>	<u>30 693 814</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,73%	2016-06-30	8 293 071			
STADSHYPOTEK	1,89%	2018-07-30	5 265 100			5 265 100
STADSHYPOTEK	3,15%	2017-10-30	5 131 100		342 000	4 789 100
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,58%	2017-03-24		9 578 867	- 928 999	9 222 070
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,88%	2018-02-27	5 704 324		100 000	5 604 324
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,31%	2016-12-20	7 004 051		261 832	6 742 219
			31 397 646	9 578 867	- 225 167	31 622 813

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 810 332 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 241 328 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 27 571 153 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	229 218	195 304
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 64 753	–
	<u>164 464</u>	<u>195 304</u>

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	94 177	95 789
	<u>94 177</u>	<u>95 789</u>

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	68 980	72 350
Avräkning lån	101 012	95 757
Clearing	–	12 411
	<u>169 992</u>	<u>180 518</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	224 962	159 754
Upplupna elkostnader	15 226	12 301
Upplupna värmekostnader	80 642	71 000
Upplupna kostnader för renhållning	11 227	9 944
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 038	450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	385 517	337 589
	<u>720 612</u>	<u>591 038</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	40 778 000	40 778 000
Summa ställda panter	<u>40 778 000</u>	<u>40 778 000</u>

Umeå 2017-

 Patric Andersson

 Susanne Stenvall

 Kristina Ericson

 Ola Partapuoli

 Royne Söderström

 Britt Högberg

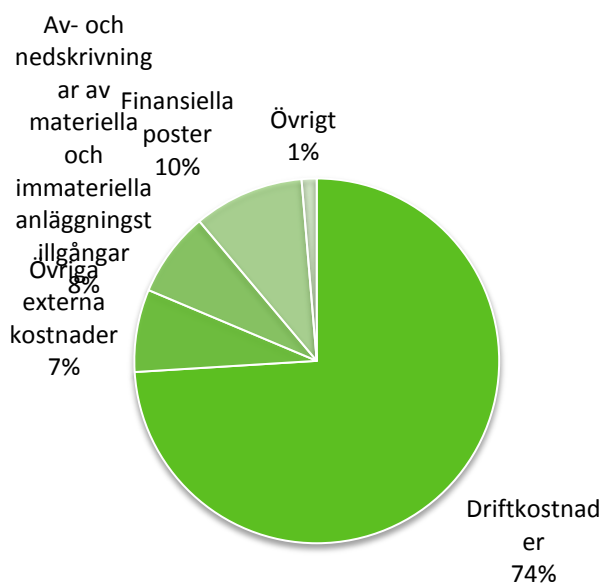
Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-

 Kjell Högberg
 Revisor

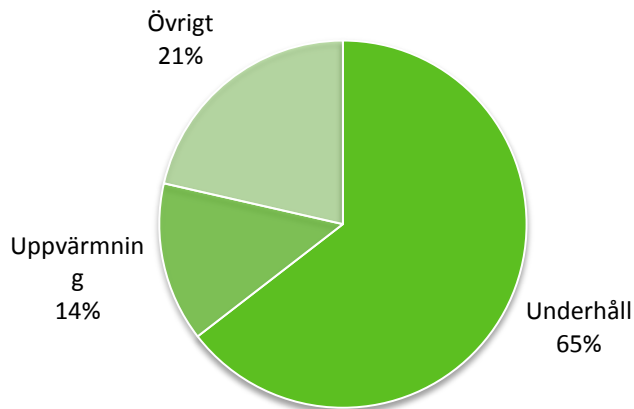
 Nicklas Hermansson
 Auktoriserad Revisor
 KPMG AB

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	4 334 079	3 650 636
Övriga externa kostnader	428 545	503 479
Personalkostnader	78 072	60 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	441 371	452 104
Finansiella poster	573 167	867 862
Summa kostnader	5 855 234	5 534 750



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	112 228	255 812
Underhåll	2 737 387	2 076 354
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 410	96 100
Försäkringspremier	47 907	46 292
Kabel- och digital-TV	85 016	83 113
Fastighetsskötsel	2 106	1 482
Återbäring från Riksbyggen	- 6 600	- 5 900
Städning gemensamma utrymmen	42 814	41 783
Bevakningskostnader	12 889	14 795
Snö- och halkbekämpning	77 728	71 403
Internet	67 324	0
Förbrukningsmateriel	15 971	6 240
Fordons- och maskinkostnader	850	0
Vatten	182 010	211 665
El	139 799	102 089
Uppvärmning	595 895	529 442
Sophantering och återvinning	122 345	119 966
Summa driftkostnader	4 334 079	3 650 636



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	5264	5264
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	21	49
Underhåll	520	394
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	18
Försäkringspremier	9	9
Kabel- och digital-TV	16	16
Fastighetsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	8	8
Bevakningskostnader	2	3
Snö- och halkbekämpning	15	14
Internet	13	0
Förbrukningsmateriel	3	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	35	40
El	27	19
Uppvärmning	113	101
Sophantering och återvinning	23	23
Summa driftkostnader	823	694

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdepminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdepminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF BACKENHUS NR 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF BACKENHUS NR 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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