

---

# Årsredovisning

---

**RBF BACKENHUS NR 2**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 716463-7113**

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



**DAGORDNING**  
**VID**  
**ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**TISDAG DEN 19 APRIL 2016 kl 18:30**  
**KVARTERSLOKALEN**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
  - 1) Anta nya stadgar - andra beslut.
  - 2) Byggande av uthyrningsrum
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Revisionsberättelse	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF BACKENHUS NR 2  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

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

## Ordförande har ordet

Så har ett år passerat och det är dags för årsmöte. Under året så har vi i styrelsen arbetat med en rad olika frågor såsom ekonomi, underhåll och reparationer som t.ex. taken på låghuset, ett projekt som löper ett par år till framtid i tid. Våren 2015 lyckades vi lokalisera och laga ett läckage i en värmekulvert på området. Vi har också haft två lyckade städdagar samt en trevlig pubkväll med gästande trubadur. Under vinter satt vi upp en ny belysning i kvartersgården samt ute i lekparken vilket var uppskattat av många barnfamiljer i området.

Föreningens ekonomi är god och även om vi har en del utgifter i reparationer och underhåll så ser framtiden ljus ut för vår förening och med detta så hoppas vi på ytterligare ett bra år.

Väl mött på årsmötet! /Thomas Forsgren ordf.

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

Föreningen äger fastigheten Ringaren i Umeå kommun med därpå uppförda 10st byggnader med 78 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1991/-92. Fastighetens adress är Paradisgränd i Umeå.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	37	13	24

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	16	24

Total bostadsarea: 5 952 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 45 758 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 170 000 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 2015-04-07 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Thomas Forsgren	Ordförande	Stämman	2017
Inger Olsén	Sekreterare	Stämman	2016
Karin Nilsson	Ledamot	Stämman	2016
Daniel Holst	Ledamot	Stämman	2017
Erika Kågström	Ledamot	Stämman	2017
Britt Högberg	Ledamot	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Gunvor Holmqvist		Stämman	2017
Mats Johansson	Vice Ordförande	Stämman	2017
Stefan Backlund	avsagt sig fr.o.m 151119	Stämman	2016
Camilla Holmgren		Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Mats-Ola Lundström	Föreningsrevisor	Stämman
Umeå KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Carina Forsberg		Stämman
-----------------	--	---------

#### Valberedning

Lars Gustavsson	Valberedning	Stämman
Mats-Ola Lundström	Valberedning	Stämman

#### Studieorganisatör

Daniel Holst	Studieorganisatör	Styrelsen
--------------	-------------------	-----------

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 761 kr/m<sup>2</sup>/år.

Efter beslut vid ordinarie stämma 2015-04-07 röstades det ja till att anta nya stadgar men beslutet måste antas vid två efter varandra stämmor.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 371 tkr och planerat underhåll för 1 733 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i november 2015 och visar på ett underhållsbehov på 843 tkr per år för de närmaste 10 åren. Föreningen följer rekommenderade avsättningen och har för verksamhetsåret avsatt 950 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>	
Installationer	100	
Huskropp utvändigt	1 462	Tak
Markytor	19	
Övriga utgifter	152	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Takreovering	2016	Påbörjad 2015.
Målning fasad	2017	
OVK- besiktning	2018	

**Årets resultat** är lägre än föregående år p.g.a att föreningen gjort större underhåll under året. Driftkostnaderna i föreningen ligger på samma nivå om man bortser från underhåll och reparationskostnaderna. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatt lån till betydligt lägre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 266% till 202%.

I resultatet ingår avskrivningar med 804 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 279 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

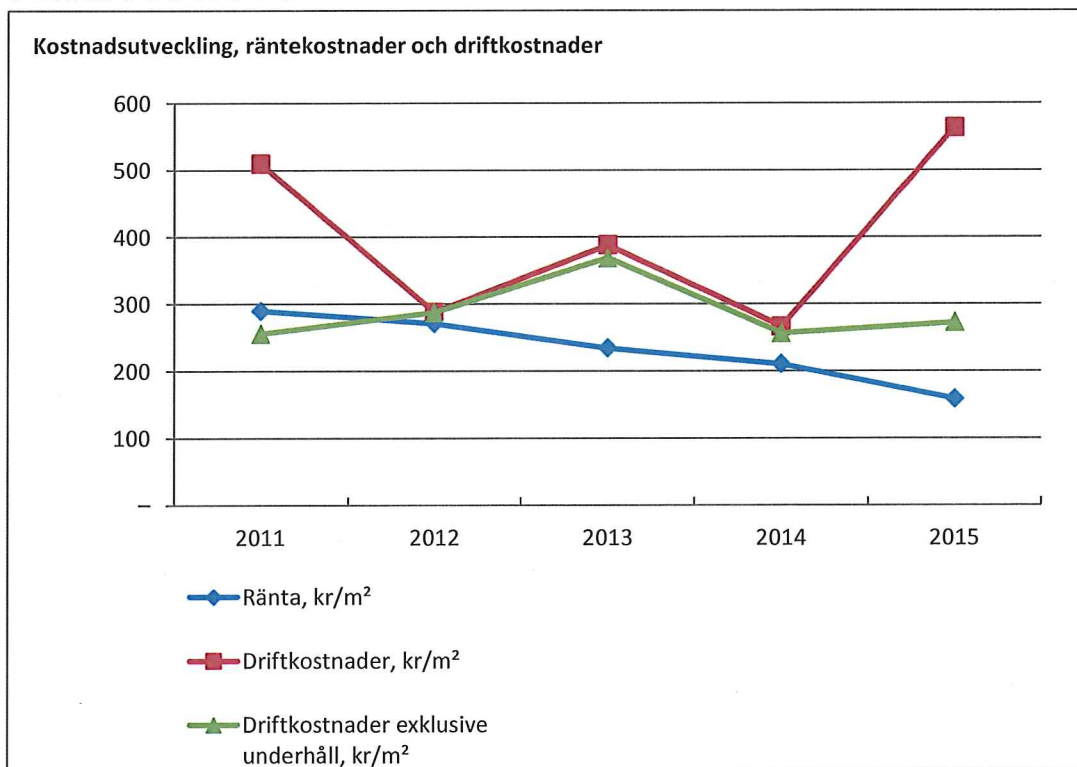
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9).

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	4 743	4 645	4 642	4 632	4 638
Resultat efter finansiella poster	- 524	835	466	375	- 975
Årets resultat	- 524	835	466	375	- 975
Resultat före avskrivningar	279	1 626	1 276	1 168	- 226
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 671	945	1 016	805	- 691
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	160	114	44	61	78
Balansomslutning	42 378	43 310	43 377	43 733	44 370
Soliditet	18%	19%	17%	16%	15%
Likviditet	202%	266%	210%	167%	138%
Avgifts- och hyresbortfall	0,04%	0,25%	0,30%	0,52%	0,40%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	761	746	746	746	746
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	86	86	82	82	82
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	563	266	388	287	510
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	272	256	368	287	255
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	158	210	234	271	290
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	532	630	475	451	390
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 657	5 784	5 911	6 038	6 165

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	370 395
Årets resultat före fondförändring	-524 398
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 733 074</u>
Summa överskott	629 071

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>250 000</u>
Att balansera i ny räkning	379 071

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 743 130	4 644 790
Övriga rörelseintäkter	2	553 239	514 305
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>5 296 369</b>	<b>5 159 095</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 353 631	-1 584 902
Övriga externa kostnader	4	- 611 313	- 595 277
Personalkostnader	5	- 128 903	- 146 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 803 509	- 791 542
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 897 356</b>	<b>-3 117 898</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>399 013</b>	<b>2 041 197</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	3 588	3 588
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14 574	41 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 941 573	-1 251 707
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 923 411</b>	<b>-1 206 534</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 524 398</b>	<b>834 664</b>
<b>Årets resultat</b>	17	<b>- 524 398</b>	<b>834 664</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	38 426 921	39 210 149
Inventarier, verktyg och installationer	11	60 828	13 013
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 487 749</b>	<b>39 223 162</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	117 000	39 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		–	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 000</b>	<b>39 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 604 749</b>	<b>39 262 162</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	119	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81 911	103 366
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82 030</b>	<b>103 366</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	3 000 000	3 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	691 038	944 750
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>691 038</b>	<b>944 750</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 773 068</b>	<b>4 048 116</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 377 817</b>	<b>43 310 278</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 803 997	3 803 997
Fond för yttre underhåll		3 168 014	3 751 088
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>6 972 011</u>	<u>7 555 085</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 153 469	- 264 269
Årets resultat		- 524 398	834 664
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>629 071</u>	<u>570 395</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>7 601 082</b></u>	<u><b>8 125 480</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	<u>32 907 208</u>	<u>33 665 144</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>32 907 208</u>	<u>33 665 144</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	757 936	757 936
Leverantörsskulder	20	123 064	102 243
Skatteskulder	21	155 433	131 477
Övriga skulder	22	122 035	136 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	711 059	391 403
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 869 527</u>	<u>1 519 654</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>42 377 817</b></u>	<u><b>43 310 278</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>64 170 000</u>	<u>64 170 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>64 170 000</u>	<u>64 170 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## 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.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	73	2064
Standardförbättringar	Linjär	25	2036
Installationer	Linjär	5	2020
Inventarier	Linjär	5	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 526 970	4 438 205
Hyror, garage	69 120	69 120
Hyror, p-platser	149 160	149 160
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 720	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 400	- 11 695
	<u>4 743 130</u>	<u>4 644 790</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	509 582	509 582
Elavgifter	1 080	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 68	54
Övriga intäkter	2 300	-
Inkassointäkter	720	1 440
Övriga rörelseintäkter	1 390	2 150
Försäkringsersättningar	38 235	-
	<u>553 239</u>	<u>514 305</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	370 538	271 849
Underhåll	1 733 074	59 804
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	155 988	149 862
Försäkringspremier	38 224	36 001
Kabel- och digital-TV	74 976	74 994
Återbäring från Riksbyggen	- 7 700	- 5 800
Systematiskt brandskyddsarbete	2 590	8 528
Städning gemensamma utrymmen	-	2 500
Bevakningskostnader	18 435	13 306
Snö- och halkbekämpning	76 429	57 689
Förbrukningsmateriel	6 380	11 605
Fordons- och maskinkostnader	405	489
Vatten	195 339	165 007
El	147 447	158 262
Uppvärmning	459 280	500 323
Sophantering och återvinning	82 226	80 483
	<u>3 353 631</u>	<u>1 584 902</u>

2015-12-31      2014-12-31

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Fritidsmedel	7 647	6 734
Förvaltningsarvode	482 784	469 964
IT-kostnader	82 290	79 870
Juridiska kostnader	675	2 835
Styrelsearvode	5 330	6 353
Arvode, yrkesrevisorer	14 049	13 774
Möteskostnader	1 696	3 324
Kontorsmateriel	848	349
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	86
Medlems- och föreningsavgifter	6 552	6 552
Köpta tjänster	2 000	–
Bankkostnader	1 708	1 395
Övriga externa kostnader	5 733	4 041
	<u>611 313</u>	<u>595 277</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga kostnader lön städpersonal	45 112	41 374
Fast styrelsearvode	16 000	16 000
Sammanträdesarvoden	24 717	43 043
Arvode till valberedningen	3 000	3 000
Arvode It-värd	6 500	6 908
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	453
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	2 500	–
Summa	<u>98 829</u>	<u>111 778</u>
Sociala kostnader	<u>30 074</u>	<u>34 399</u>
	<u>128 903</u>	<u>146 177</u>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	747 228	747 228
Om- och tillbyggnader	36 000	36 000
Inventarier och verktyg	6 663	8 314
Installationer	13 618	–
	<u>803 509</u>	<u>791 542</u>

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

Utdelning på aktier och andelar i intresseförening	3 588	3 588
	<u>3 588</u>	<u>3 588</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	649
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	14 403	40 119
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	139	270
Övriga ränteintäkter	32	547
	<u>14 574</u>	<u>41 585</u>

2015-12-31      2014-12-31

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	941 502	1 251 657
Övriga räntekostnader	71	50
	<u>941 573</u>	<u>1 251 707</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	67 662 356	67 662 356
Mark	1 813 000	1 813 000
Standardförbättringar	902 938	902 938
Markinventarier	19 731	19 731
	<u>70 398 025</u>	<u>70 398 025</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>70 398 025</u>	<u>70 398 025</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-31 048 207	-30 300 979
Standardförbättringar	- 119 938	- 83 938
Markinventarier	- 19 731	- 19 731
	<u>-31 187 876</u>	<u>-30 404 648</u>

Årets avskrivning byggnader	- 747 228	- 747 228
Årets avskrivning standardförbättringar	- 36 000	- 36 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-31 971 104</u>	<u>-31 187 876</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>38 426 921</u>	<u>39 210 149</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	35 866 921	36 614 149
Mark	1 813 000	1 813 000
Standardförbättringar	747 000	783 000

Taxeringsvärden

bostäder	45 311 000	44 723 000
lokaler	447 000	447 000
Totalt taxeringsvärde	<u>45 758 000</u>	<u>45 170 000</u>
varav byggnader	34 540 000	33 952 000

2015-12-31      2014-12-31

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden			
Vid årets början			
	Inventarier och verktyg	59 639	49 059
	Installationer på egen fastighet	660 699	660 699
		<u>720 338</u>	<u>709 758</u>
Årets anskaffningar			
	Inventarier och verktyg	–	10 580
	Installationer	68 097	–
		<u>68 097</u>	<u>10 580</u>
	Summa anskaffningsvärden	<u>788 434</u>	<u>720 338</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början			
	Inventarier och verktyg	- 46 626	- 38 312
	Installationer	- 660 699	- 660 699
		<u>- 707 325</u>	<u>- 699 011</u>
Årets avskrivningar			
	Inventarier och verktyg	- 6 663	- 8 314
	Installationer	- 13 618	–
		<u>- 20 281</u>	<u>- 8 314</u>
	Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>60 828</u>	<u>13 013</u>
Varav			
	Inventarier och verktyg	6 349	13 013
	Installationer	54 478	–

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

234 st	Aktier och andelar i intresseföretag	<u>117 000</u>	<u>39 000</u>
		117 000	39 000

**Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	<u>119</u>	–
	119	–

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	1 034	3 046
Förutbetalda försäkringspremier	39 357	38 224
Förutbetalda driftkostnader	1 638	22 226
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 747	18 744
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 890	19 960
Övriga periodiserade kostnader	1 245	1 166
	<u>81 911</u>	<u>103 366</u>

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		3 000 000	3 000 000
	Typ	Saldo	Ränta
	90 dagar	2 000 000	0,25
	90 dagar	1 000 000	0,25
			Slutdatum
			2016-02-02
			2016-03-03
		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>



2015-12-31 2014-12-31

**Not 16 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	691 038	944 750
	<u>691 038</u>	<u>944 750</u>

**Not 17 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	3 803 997	3 751 088	- 264 269	834 664
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				200 000	- 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					834 664	- 834 664
Reservering underhållsfond				950 000	- 950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 733 074	1 733 074	
Årets resultat						- 524 398
Vid årets slut	–	–	3 803 997	3 168 014	1 153 469	- 524 398

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -524 398 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 258 676 kr.

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	33 665 144	34 423 080
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 757 936	- 757 936
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>32 907 208</u>	<u>33 665 144</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,77%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,54%	2019-12-30	12 037 384		65 000	11 972 384
STADSHYPOTEK AB	3,36%	2018-06-30	12 190 115		382 936	11 807 179
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,49%	2017-06-28	10 195 581		310 000	9 885 581
			<b>34 423 080</b>		<b>757 936</b>	<b>33 665 144</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 757 936 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 031 744 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 29 875 464 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	120 689	99 868
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 375	2 375
	<u>123 064</u>	<u>102 243</u>

2015-12-31      2014-12-31

**Not 21 Skatteskulder**

Skatteskulder	155 433	131 477
	<u>155 433</u>	<u>131 477</u>

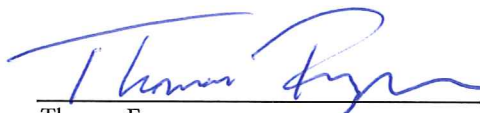
**Not 22 Övriga skulder**

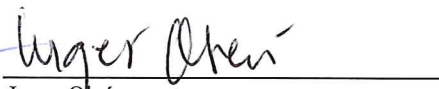
Medlemmarnas reparationsfonder	87 106	101 732
Skuld sociala avgifter och skatter	2 092	1 192
Avräkning lån	25 875	26 686
Clearing	6 962	6 986
	<u>122 035</u>	<u>136 596</u>


**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	173 735	41 833
Upplupna elkostnader	14 796	16 186
Upplupna värmekostnader	60 896	65 634
Upplupna kostnader för renhållning	4 690	1 638
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 176	6 825
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	382 766	259 287
	<u>711 059</u>	<u>391 403</u>

Umeå 2016-03-09

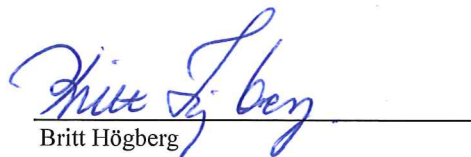
  
Thomas Forsgren

  
Inger Olsén


  
Erika Kågström


  
Karin Nilsson

  
Daniel Holst

  
Britt Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-04

  
Nicklas Hermansson  
Auktoriserad revisor KPMG AB

  
Mats-Ola Lundström  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Backenhus nr 2, org. nr 716463-7113

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Backenhus nr 2 för år 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RBF Backenhus nr 2s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning RBF Backenhus nr 2 för år 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 2016-04-04

KPMG AB

  
Nicklas Hermansson  
Auktoriserad revisor

  
Mats-Ola Lundström  
Föreningsrevisor

---

# 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.

## **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.

värdepinskning 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.

### **Värdepinskning 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 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF BACKENHUS NR 2 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)