

RÖBÄCKSHUS NR 1

Org nr 716415-2238

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2006

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag 19 april 2007, kl. 19.00
Linnéaskolans matsal, Sönkmyrvägen, Röbbäck

- 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	7
Balansräkning	8
<i>Ansvarsförbindelser och ställda panter</i>	9
Kassaflödesanalys	10
Notförteckning	11
<i>med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</i>	
Styrelse och revisorer	17
<i>revisionsberättelse</i>	18
Diagram	
<i>kapitaltillgångar</i>	19
<i>förbrukningsstatistik</i>	20
Underhållsplan	21

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **RÖBÄCKSHUS NR 1** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2006-01-01 till 2006-12-31.

Ordlista med förklaring av begrepp och ekonomiska termer finns på omslagets insida.

Ordförande har ordet...

Ja, så har ytterligare ett år gått.
Vad har då hänt?

Ja, vi har bytt Internet-leverantör och detta har bemötts positivt. Vi har nu en kapacitet på 100 Mb.

Det största är väl fläktbytet som blev klart strax för jul. Tyvärr dras vi med en del justeringsbekymmer, men entreprenören jobbar med problemen. Vi hoppas att det är löst innan sommaren. Nästa underhållsåtgärd som sker under våren och försommaren är en översyn av taken med en del utbyten av takpannor och montering av gångbryggor och gångsteg. Vi planerar att renovera en eller två uthyrningslägenheter.

Vi har under året drabbats av ej påverkbara kostnader som höjda elpriser samt ökade kostnader för sophantering. Trots detta ser ekonomin bra ut.

Vi i styrelsen jobbar fortsättningsvis med att hålla kostnaderna nere. Ett sätt som vi alla kan bidra med är att göra egna arbetsinsatser. Men det förutsätter att alla tar sitt ansvar. Alla kan göra något och många kan göra mer.

Vår förening har ett gott anseende och det är glädjande att se hur attraktivt det förefaller vara att bo i vår förening. Köparna står i kö och bostadsrätterna säljs till goda och stigande priser.

Ulla-Britt Nordström
ordförande

Aktuell information finns på vår hemsida: www.rbh1.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie stämma och styrelsen 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m stämma</u>	<u>Utsedd av</u>
Ulla-Britt Nordström, ordf	2007	Föreningen
Thomas Johansson, v ordf	2008	”
Maria Stenlund, sekr	2007	”
Leif Rudolfsen	2008	”
Nicklas Lindberg	2008	”
Åke Abrahamson		Riksbyggen

Suppleanter (i turordning)

Carl-Åke Jonsson	2007	Föreningen
Tage Hammarbäck, IT-ansvarig	2007	”
Larry Fredriksson	2008	”
Staffan Holmberg	2007	”
Ronnie Sjöberg	2008	”
Anders Johansson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Föreningen
Britt-Marie Holmberg	”

Revisorssuppleanter

Torgny Joelsson	Föreningen
-----------------	------------

Övriga funktionärer

<u>Valberedning</u>	<u>PLUS-ansvariga</u>	
Britt-Marie Holmberg, sammankallande	Ronnie Sjöberg	nedre röda
Malin Eliasson	Larry Fredriksson	grå
Mattias Rosenberg	Staffan Holmberg	övre röda

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Maria Stenlund och Ulla-Britt Nordström samt suppleanterna Carl-Åke Jonsson, Tage Hammarbäck och Staffan Holmberg. Mandatperioden i styrelsen är 2 år. Övriga förtroendevalda väljs nya för varje år.

Organisationstillhörighet

Föreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens Bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten.

Förvaltning och personal

Riksbyggen biträder styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning samt fastighetsskötsel. Föreningen har ingen egen anställd personal.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:64 (Rosettvägen), Umeå Kommun. På fastigheten har under år 1983 uppförts 6 tvåvånings flerfamiljshus (varav 3 med hiss), 11 envånings och 10 tvåvånings parhus. (1999 har uppvärmningen konverterats från direktverkande el till vattenburen fjärrvärme. Total kostnad ca 5,35 miljoner, varav 2,05 miljoner finansierats med bidrag och resterande 3,3 miljoner med egna medel. 1999 har föreningen investerat 882 tkr i ett fastighetsnät för IT, finansierat med egna medel. 2006 har IT-nätet uppgraderats för 199 tkr.)

Dessutom finns tre kvartershus, förråds- och garagebyggnader med fritidslokaler, förråd, tvättstugor, matkällare, 54 bilplatser i kallgarage och 54 öppna bilplatser med motorvärmare. De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>	<u>total yta m²</u>	<u>därav bostadsrätt yta m²</u>
1 rum och kokskåp	6	159,0 m ²	
2 rum och kök	17	1 054,5 "	1 054,5 m ²
3 "	36	2 766,0 "	2 766,0 "
4 "	<u>25</u>	<u>2 762,5 "</u>	<u>2 762,5 "</u>
Summa bostäder	84	6 742,0 m ²	6 583,0 m ²

Ettorna upplåts med hyresrätt (en etta har tidigare hyrts ut som övernattningslägenhet för medlemmar). Övriga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Under året har **9** bostadsrättsöverlåtelse noterats.

Underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 15 i föreningens stadgar.

Föreningens avsättning för periodiskt underhåll följer upprättad underhållsplan; se bilaga.

Enligt underhållsplanen bör den årliga avsättningen uppgå till 600 000 kr i ett 10-årigt och 1 700 000 kr i ett 30-årigt perspektiv. Under året har avsättning gjorts med 500 000 kr. Budgeterad avsättning för 2007 är 600 000 kr. Behållningen i underhållsfonden uppgår per bokslutsdagen till 797 093 kr.

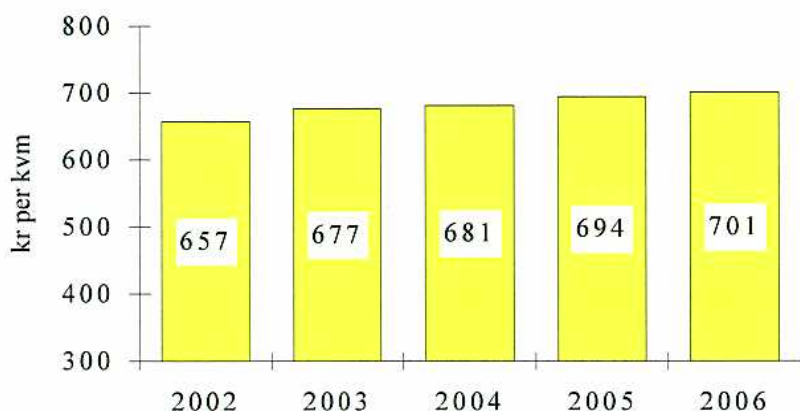
Under året har följande åtgärder vidtagits beträffande reparationer och underhåll:

Reparationer: Vattenskador i lägenheter 38 488 kr. Elarbeten 15 040 kr.
120 196 kr Byte kylskåp i två Trinettekök 10 275 kr.
 Diverse småreparationer (se notförteckning) 56 393 kr.

Underhåll: Ventilationsombyggnad i samtliga lägenheter 1 911 569 kr.
1 977 259 kr Utbyte av en tvättmaskin och ett torkskåp 57 388 kr.
 Hisservice & besiktning 7 547 kr. Administration 755 kr.

Ekonomi

2006-01-01 höjdes årsavgifterna med 1 %. Hyror för lokaler och garage höjdes med 30 respektive 20 kr per månad. I årsavgifter för *bostäder inklusive IT, kabel-TV och värme* har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 701 kr per m² lägenhetsyta.



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de fem senaste verksamhetsåren (genomsnittlig avgift respektive år).

För det kommande verksamhetsåret (fr o m 2007-01-01) höjs årsavgiften med 1 %. Hyror för lokaler höjs med 25 kr/månad.

Nyckeltal

Föreningen har betalat en ränta på i genomsnitt 5,1 % under året.

I genomsnitt kr per m ² och år	2002	2003	2004	2005	2006
Räntekostnader	306	304	301	298	272
Fastighetsskatt*	29	30	24	24	24
Nettoskuld**	5 047	4 962	5 136	4 978	5 117

* Bostäder, för närvarande 0,5 % (nästa år 0,4 %) av taxeringsvärdet. Lokaler 1 % av taxeringsvärdet.

** Nettoskuld är; långfristiga- och kortfristiga skulder minus omsättningstillgångar och andelar.

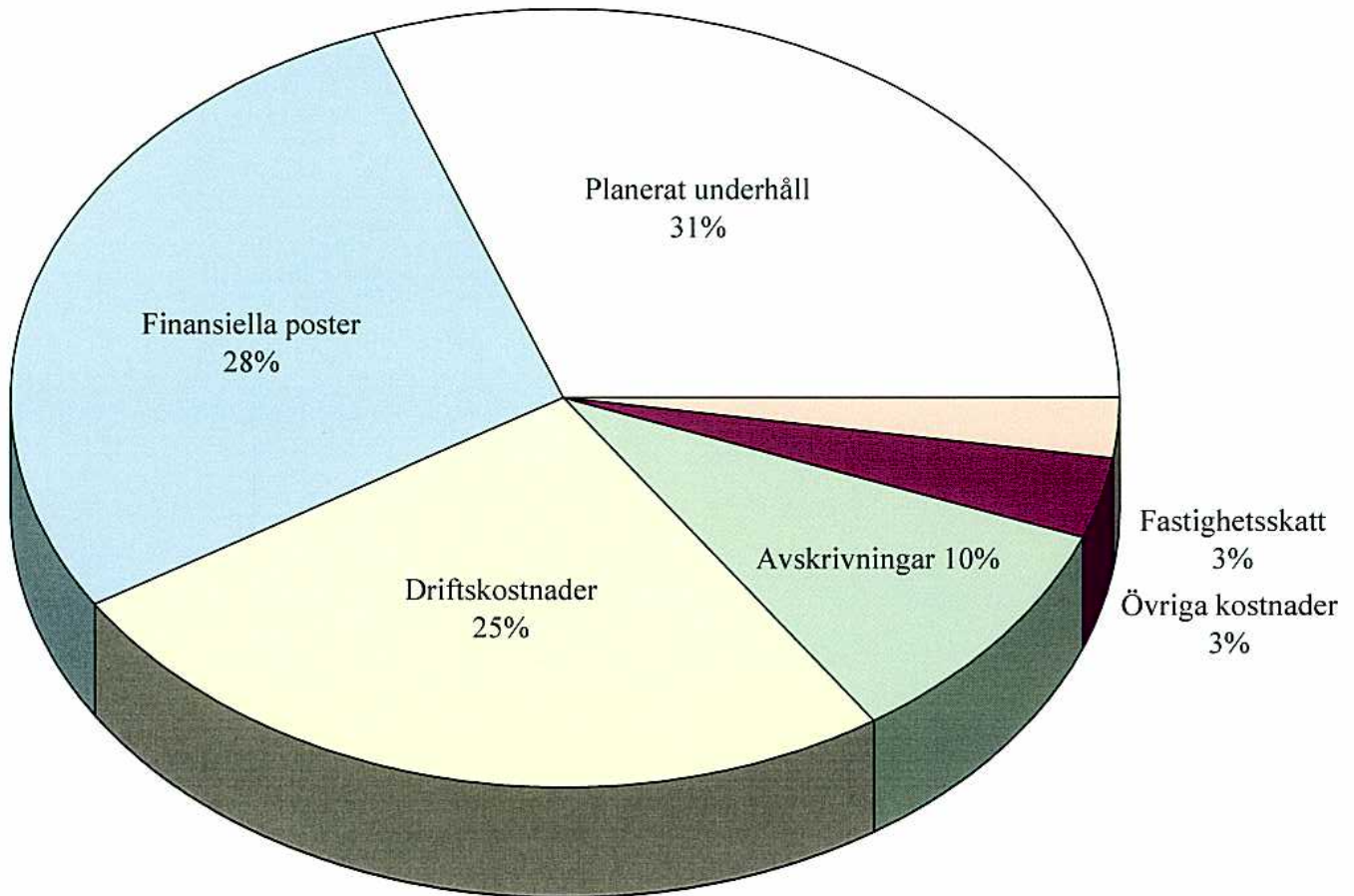
Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Totalyta (m²):	6 742
Antal lägenheter:	84

I genomsnitt per m² och år	Kr / m²	Föreg.år
Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning	27	26
Kabel-TV	14	13
IT-kostnader	12	17
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Fastighetsskötsel	31	30
Fastighetsskötsel, kreditering	0	- 2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1	0
Städ (yttre sopning)	1	1
Fastighetsjour (Falck Security)	1	1
Snöröjning	6	4
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	24	25
El	37	33
Uppvärmning	71	70
Sophantering	14	13
Summa driftkostnader	243	239

Vart går dina avgifter?

Föreningens redovisade kostnader för 2006 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel av månadsavgiften.



Resultat

Balanserat resultat	45 663,90
Årets resultat före fondförändring	-1 364 263,84
Fondavsättning enligt plan	-500 000,00
Årets uttag ur underhållsfond	1 977 259,00

Att disponera på stämman: 158 659,06

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Balanseras i ny räkning 158 659,06

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01</i>	<i>2005-01-01</i>
		<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	4 916 017	4 849 578
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 24 652	- 21 800
Övriga förvaltningsintäkter	3	154 655	452 902
		<u>5 046 020</u>	<u>5 280 680</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	4	- 120 196	- 200 585
Planerat underhåll	5	-1 977 259	- 147 119
Fastighetsskatt		- 161 770	- 161 770
Driftskostnader	6	-1 641 419	-1 612 289
Övriga kostnader	7	- 21 266	- 34 744
Personalkostnader	8	- 63 415	- 56 800
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 626 646	- 536 879
		<u>-4 611 971</u>	<u>-2 750 186</u>
Rörelseresultat		434 049	2 530 494
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Utdelning andelar		6 000	2 000
Ränteintäkter	10	30 924	12 367
Räntekostnader	11	-1 835 237	-2 011 988
Resultat efter finansiella poster		-1 364 264	532 873
ÅRETS RESULTAT		-1 364 264	532 873

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 500 000	- 500 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		1 977 259	147 119
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>1 477 259</u>	<u>- 352 881</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		112 995	179 992

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	36 345 944	36 871 702
Inventarier och Installationer	13	631 684	534 815
		<u>36 977 628</u>	<u>37 406 517</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen		42 000	20 000
		<u>37 019 628</u>	<u>37 426 517</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 337	38 806
		<u>55 337</u>	<u>38 906</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 100 000	1 000 000
Kassa och bank	16	547 771	461 580
		<u>2 703 108</u>	<u>1 500 486</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 722 736</u>	<u>38 927 003</u>

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 521 792	1 521 792
Upplåtelseavgifter		2 500	2 500
Underhållsfond		797 093	2 274 352
		<u>2 321 385</u>	<u>3 798 644</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		45 664	- 134 328
Årets resultat		-1 364 264	532 873
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 977 259	147 119
		<u>158 659</u>	<u>45 664</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>2 480 044</u>	<u>3 844 308</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	18	35 587 785	34 048 293
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		411 000	311 000
Leverantörsskulder		179 030	222 465
Skatteskulder		161 770	0
Medlemmarnas underhållsfond		50 108	55 776
Övriga skulder, kortfristiga	19	351 876	64 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	501 123	380 248
		<u>1 654 907</u>	<u>1 034 402</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>37 242 692</u>	<u>35 082 695</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 722 736</u>	<u>38 927 003</u>
Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar		38 044 000	38 044 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2006-12-31	2005-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-1 364 264	532 873
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	626 646	536 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 737 618	1 069 752
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 16 431	7 809
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	520 505	- 159 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 233 544	918 476
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	- 22 000	0
Investeringar i installationer	- 198 835	0
Investeringar i inventarier	0	- 3 160
Försäljning av inventarier	1 078	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 219 757	- 3 160
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av skuld	- 360 508	- 310 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 639 492	- 310 508
Årets kassaflöde	1 186 191	604 808
Likvida medel vid årets början	1 461 580	856 772
Likvida medel vid årets slut	2 647 771	1 461 580
(se Not 15 och Not 16)		

Upplysning om betalda räntor

För betald och erhållen ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens underskottsavdrag uppgår efter årets bokslut till 27 905 335 kronor, vilket innebär att statlig inkomstskatt inte är aktuellt för denna förening. Fr.o.m. 2007 upphör schablonbeskattningen.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Årets amortering	
Standardförbättringar (fjärrvärme)	20 år	
Installationer, fastighetsnät för IT	5 - 15 år	
Inventarier	5 år	
	2006-12-31	2005-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 495 190	4 450 685
Hyrer, bostäder	137 147	122 762
Hyrer, lokaler	9 000	6 480
Hyrer, garage	194 400	181 440
Hyrer, p-platser	77 760	77 760
Hyrer, övriga	2 520	10 450
	4 916 017	4 849 578
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 300	- 1 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 24 352	- 20 400
	- 24 652	- 21 800

	2006-12-31	2005-12-31
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Tillvalsavgifter fläktbyte	24 500	0
IT-avgifter	129 986	128 926
Öresutjämning	47	- 164
Övriga intäkter	0	600
Vinst vid avyttring av inventarier	122	0
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	323 540
	<hr/>	<hr/>
	154 655	452 902
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	3 119	4 376
Material markytor	678	691
Bostäder	16 620	1 538
Vattenskador	38 488	51 555
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	4 985
VVS	11 018	2 418
Ventilation	0	8 867
Elinstallationer	15 040	8 072
Hissar	2 844	987
Huskropp	0	7 239
Gårdar och grönanläggningar	6 232	82 432
Garage och parkeringsplatser	2 729	3 832
Tvättstugor	9 138	0
Tele/TV/Data	0	4 425
Övriga installationer	4 184	9 933
Övriga reparationer	10 106	9 235
	<hr/>	<hr/>
	120 196	200 585
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	0	15 269
Ventilation	1 911 569	0
Hissar	7 547	7 352
Tvättstugor	57 388	123 763
Övrigt underhåll	755	735
	<hr/>	<hr/>
	1 977 259	147 119

	2006-12-31	2005-12-31
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	37 500	35 390
Arvode förvaltning	181 748	174 752
Kabel-TV	92 278	88 734
IT-kostnader	82 487	113 575
Arvode auktoriserad revisor	11 713	11 371
Möteskostnader	300	250
Fastighetsskötsel	206 496	201 852
Fastighetsskötsel, kreditering	0	- 10 922
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 600	0
Städ (yttre sopning)	4 168	6 056
Fastighetsjour (Falck Security)	3 674	3 376
Snöröjning	38 969	27 838
Förbrukningsmateriel	8 251	8 869
Vatten	159 120	167 855
El	251 051	223 885
Uppvärmning	478 693	470 743
Sophantering	94 571	88 665
	<hr/> 1 641 419	<hr/> 1 612 289
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	0	3 712
Fika, representation	4 012	3 920
Kontorsmateriel	0	3 931
Telefon och porto	159	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 888	6 888
Köpta tjänster	5 913	10 489
Övriga externa kostnader	4 294	5 804
	<hr/> 21 266	<hr/> 34 744
Not 8 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	46 000	39 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 195	4 485
Föreningsvald revisor	995	1 000
Utbildning, förtroendevalda	375	750
Summa	<hr/> 50 565	<hr/> 45 835
Sociala kostnader	12 850	10 965
	<hr/> 63 415	<hr/> 56 800
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader (amort)	360 508	310 508
Standardförbättringar	165 250	165 250
Maskiner och inventarier	2 281	2 281
Installationer	98 607	58 840
	<hr/> 626 646	<hr/> 536 879

	2006-12-31	2005-12-31
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 350	480
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	29 393	11 711
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	181	176
	30 924	12 367
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 835 003	2 011 617
Övriga räntekostnader	44	271
Övriga finansiella kostnader	190	100
	1 835 237	2 011 988
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	38 407 920	38 407 920
Standardförbättringar	3 305 000	3 305 000
Summa anskaffningsvärden	41 712 920	41 712 920
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 849 718	-3 539 210
Standardförbättringar	- 991 500	- 826 250
	-4 841 218	-4 365 460
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 360 508	- 310 508
Årets avskrivning standardförbättringar	- 165 250	- 165 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 366 976	-4 841 218
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 345 944	36 871 702
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 197 694	34 558 202
Standardförbättringar	2 148 250	2 313 500
Taxeringsvärden		
Bostäder, byggnader	23 600 000	23 600 000
Bostäder, mark	7 200 000	7 200 000
Lokaler, byggnader	596 000	596 000
Lokaler, mark	181 000	181 000
Summa taxeringsvärden	31 577 000	31 577 000

Not 13 Inventarier och Installationer	2006-12-31	2005-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	125 112	121 952
Installationer	1 194 232	995 397
	1 319 344	1 117 349
Årets anskaffningar		
Inventarier	0	3 160
Årets avyttringar		
Inventarier	- 2 695	0
Summa anskaffningsvärden	1 316 649	1 120 509
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 119 857	- 117 576
Installationer	- 465 837	- 406 997
Årets avyttringar		
Inventarier	1 617	0
	- 584 077	- 524 573
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 2 281	- 2 281
Installationer	- 98 607	- 58 840
	- 100 888	- 61 121
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 684 965	- 585 694
Restvärde enligt plan vid årets slut	631 684	534 815
<i>Varav</i>		
Inventarier	1 896	5 255
Installationer	629 788	529 560
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda driftkostnader	20 889	38 162
Periodiserade kostnader månadsrapporter	33 154	0
Upplupna ränteintäkter	1 294	44
Övrigt	0	600
	55 337	38 806
Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 100 000	1 000 000
Typ	Saldo	Ränta
30 dagar	400 000	2,20
30 dagar	200 000	2,10
90 dagar	1 500 000	2,65
Slutdatum		
2007-01-02		
2007-01-02		
2007-01-02		
Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	3 482	356
Avräkning med Swedbank	544 289	461 224
	547 771	461 580

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 524 292	2 274 352	- 134 328	179 992
Disposition enl stämmobeslut		0	179 992	- 179 992
Förändring av underhållsfond				1 477 259
Avsättning enligt plan		500 000		
Ianspråkstagande ur fond		-1 977 259		
Årets resultat				-1 364 264
Vid årets slut	1 524 292	797 093	45 664	112 995

	2006-12-31	2005-12-31
Not 18 Fastighetslån, långfristiga		
Fastighetslån	35 998 785	34 359 293
Avgår nästa års amortering	- 411 000	- 311 000
Skuld vid årets slut	35 587 785	34 048 293

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,25	rörligt		2 000 000	50 000	1 950 000
SBAB	5,79	2007-04-27	9 775 977		165 000	9 610 977
STADSHYPOTEK	5,90	2008-12-01	9 770 750		104 500	9 666 250
STADSHYPOTEK	5,95	2008-12-01	3 854 681		41 008	3 813 673
SWEDBANK HYP AB	3,78	2012-02-15	10 957 885			10 957 885
			34 359 293	2 000 000	360 508	35 998 785

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga		
Avräkning HUS	100	0
Avräkning LÅN	351 776	64 913
	351 876	64 913

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	339 243	359 537
Upplupna drift- och underhållskostnader	2 208	10 741
Upplupen kostnad för rep och underhåll	13 761	9 970
Upplupna elkostnader	26 730	0
Upplupna värmekostnader	107 331	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 850	0
	501 123	380 248

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING RÖBÄCKSHUS NR 1

Styrelsen för RÖBÄCKSHUS NR 1 vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2007-03-20

Ulla Kjell Nordström Lars Fredriksson Niclas Lundberg
Carl Stefnsson Tommas Johansson Åke Åstrand

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2007-04-13.

Robert Nilsson

KPMG AB

Bm Holmberg

Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2007-
varvid även **beslöts**, att resultatet enligt balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens i
förvaltningsberättelsen framlagda förslag.

Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Röbbäckshus nr 1 för räkenskapsåret 2006-01-01 till 2006-12-31. 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 revisions sed 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 2007-04-13



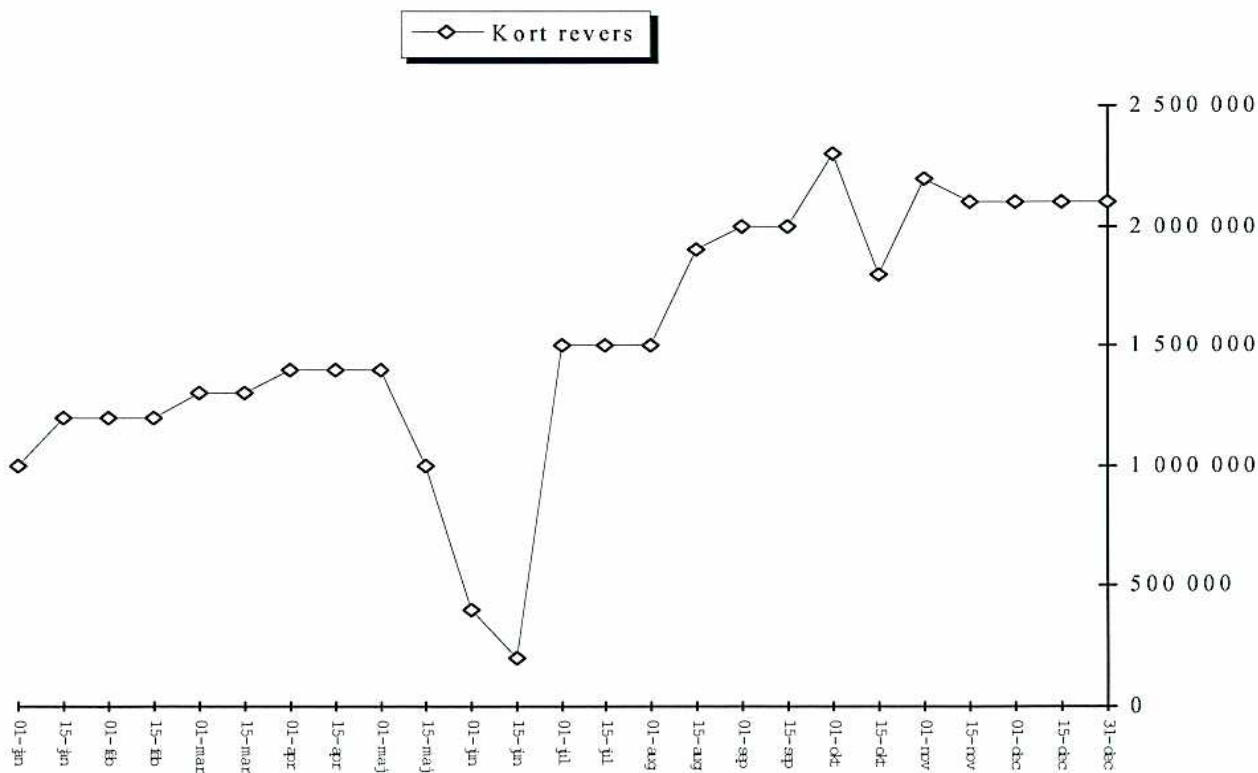
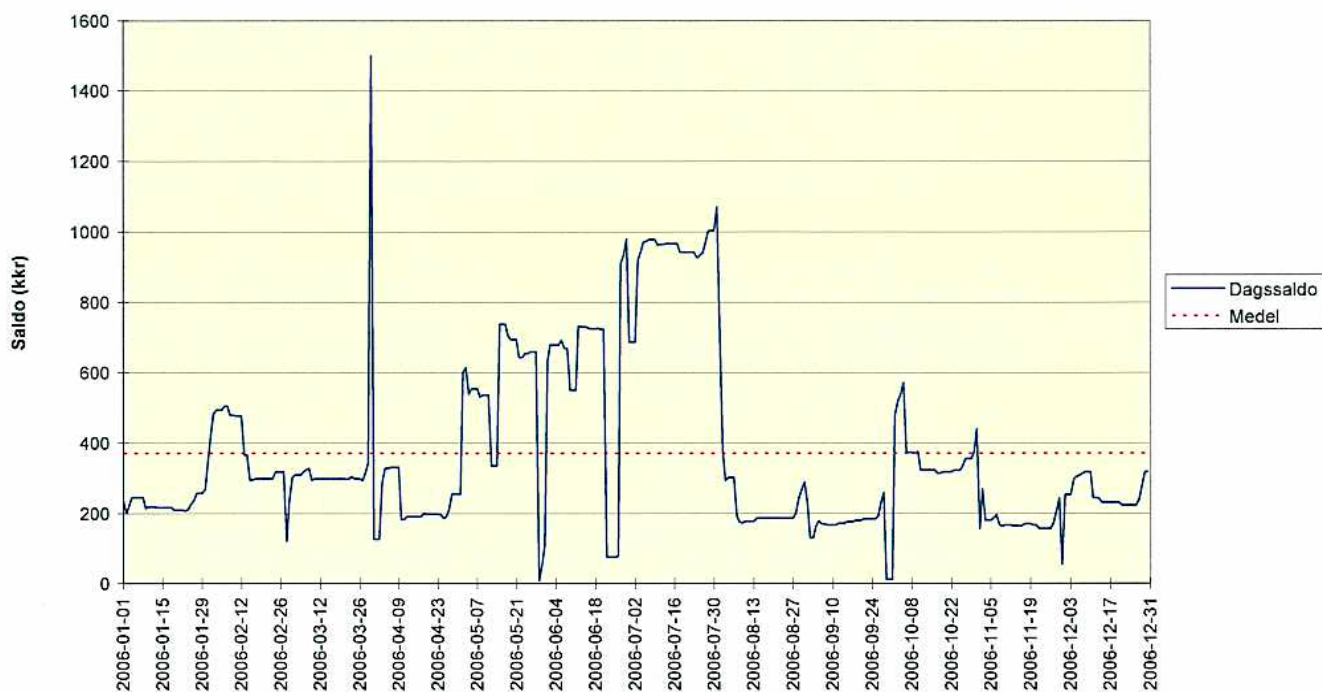
Roland Hansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



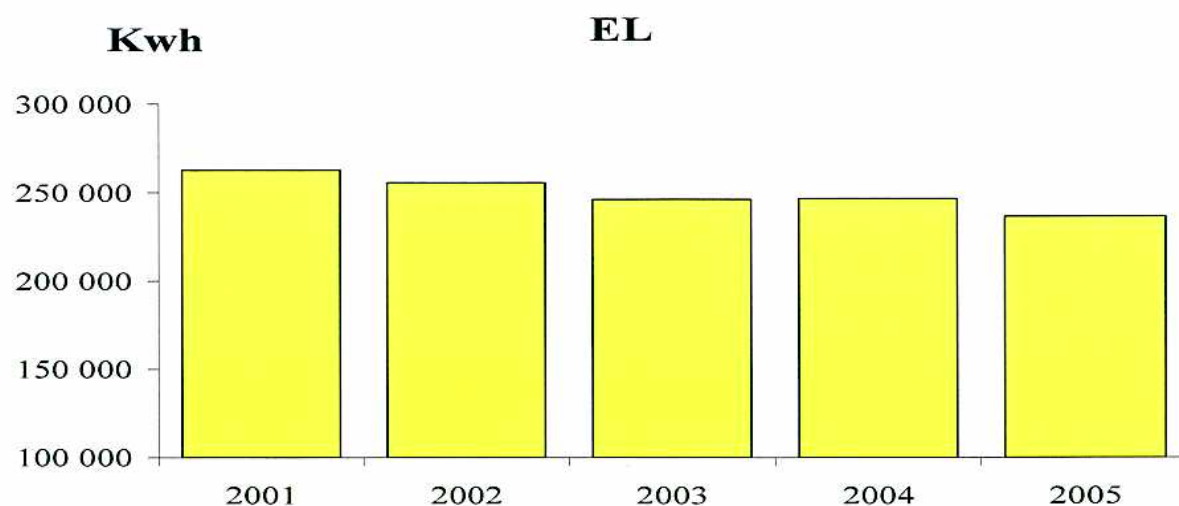
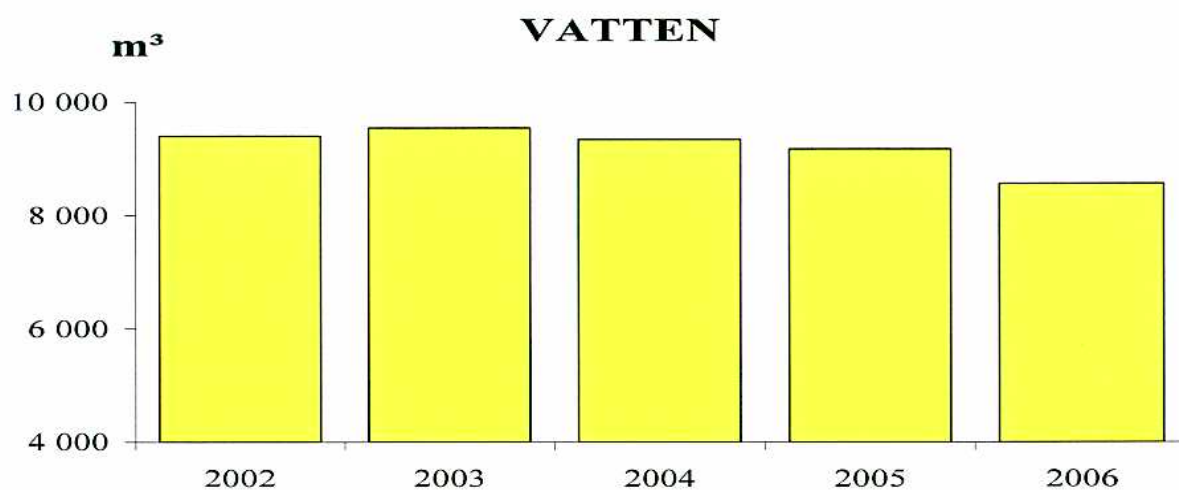
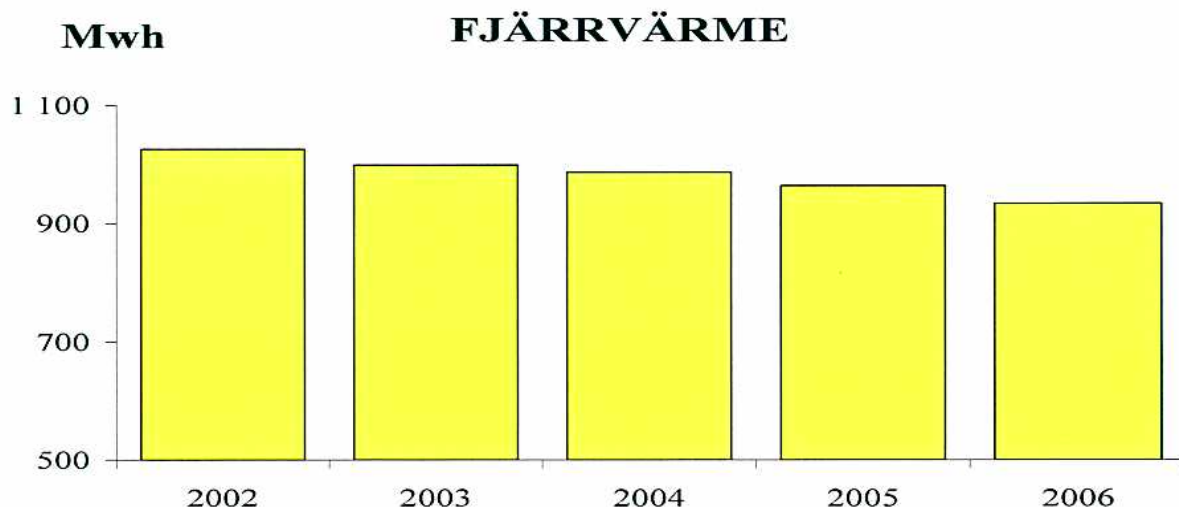
Britt-Marie Holmberg
Föreningens revisor

Föreningens kapitaltillgångar

Avräkningssaldo 2006



Föreningens kapitaltillgångar under tiden 2006-01-01 till 2006-12-31 redovisas i ovanstående diagram. Vi kan här se förändringen över året med aktuellt saldo, dagligen respektive den 1:a och 15:e i varje månad. Ventilationsombyggnad 1,9 miljoner har betalats under perioden maj-juli. 27 juni togs ett lån på 2 miljoner.



Ovanstående diagram visar årsförbrukning av fjärrvärme, vatten och el de senaste 5 åren. Två lägenheter har tillkommit från maj 2001 (tidigare daghem – stått tomt året före). Byte till motorvärmarruttag med digitala timers hösten 2003.

Riksbyggen

RB12AJN - 2007-03-09

Underhållsplan

RÖBÄCKSHUS NR 1

Kostnadsläge 0602

Bygghuset	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	Kr/år/		
											BOA	Summa	
1 Mark													
10 Mark		28		28		28		28		28		2	140
11 Gräs- och plantering		88					7					1	95
12 Hårdgjorda ytor		155	109				653					12	917
13 Lekytor	13			13		390	13			13		6	442
14 Ledningar, mark												0	0
16 Markkompletteringar	9			7				26	7			1	49
2 Utvändigt													
20 Utvändigt												0	0
21 Fasader								1665				21	1665
22 Fasadkompletteringar	312							226		33		7	571
23 Balkonger/skärmtak												0	0
24 Fönster								584				7	584
25 Dörrar entreperti/portar				197				264				6	461
26 Yttertak			431							431		11	862
27 Enheter på tak			603									8	603
29 Utvändigt övrigt								178				2	178
3 Invändigt													
30 Invändigt	35	44	7	35		18	24	12	36			3	211
31 Golv	31	53				39		11				2	134
35 Dörrar invändigt	193											2	193
36 Inredningar	4					1	1		1			0	7
38 Invändigt sammansatt			67			24						1	91
5 VVS													
52 Vatten och avlopp	2	17					95					1	114
56 Värmeanläggningar		15										0	15
57 Luftbehandling	38		34			34			34	190		4	330
6 El													
63 Belysning	10											0	10
64 Tele			381				145					7	526
7 Transportanordningar													
71 Hissar	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14		2	140
9 Utrustning													
91 Köksutrustning	13	108										2	121
94 Tvätt	68		16	44			54	14	34			3	230
Summa:	742	521	1663	339	14	547	1006	3022	126	710		1	8689

SUMMARUM

Underhållsplan 10 år - per bygghuset