

# **RÖBÄCKSHUS NR 1**

Org. nr 716415-2238

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2007

# DAGORDNING

## VID

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Måndag 14 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 2007-01-01 till 2007-12-31.

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

## ***Ordförande har ordet...***

Tiden går och fort går det. Det är nu ett år sedan sist jag satte några rader på pränt inför årsstämman.

Ett år som stundtals känts bekymmersamt. Vi har tyvärr ännu inte fullt ut fått ordning på fläktproblemen. Men det har jobbats och jobbas på detta. Var så säker.

Alla har väl uppmärksammat att vi inte har behövt höja avgiften i år.

Samtliga tvättstugor har nu stora och fina maskiner samt torkskåp. Dessa sparar upp till över en timme i tid på ett tvättpass. En timme vi kanske kan stanna upp och njuta av livet.

Uthyrningsettona är i det närmaste renoverade, bl.a. är golvbrunnarna åtgärdade. Vi har alltid en liten kö på dessa lägenheter.

Rosettvägen fortsätter att vara intressant på bostadsmarknaden och priserna håller i sig. Positiva känslor för sitt boende brukar höras och märkas. Fortsätt att sprida sådana känslor. Tyvärr har vi för många outhyrda p-stolpar vilket medför vissa parkeringsproblem på gästparkeringarna. Dessa är till för gäster. Dessutom går föreningen miste om intäkter.

Avslutar med ett stort och varmt tack till styrelsen för deras goda arbete och lojala stöd.

***Ulla-Britt Nordström***  
*ordförande*

Aktuell information finns på vår hemsida: [www.rbh1.se](http://www.rbh1.se)

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie stämma och styrelsen 11 protokollförda sammanträden.

### Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m stämma</u>	<u>Utsedd av</u>
Ulla-Britt Nordström, ordf	2009	Föreningen
Thomas Johansson, v ordf	2008	”
Calle Bogmer	2009	”
Joakim Finnberg	2008	”
Nicklas Lindberg, sekr	2008	”
Åke Abrahamson		Riksbyggen

### Suppleanter (i turordning)

Jane Joelsson	2009	Föreningen
Mattias Sjödin, IT-ansvarig	2009	”
Mona Larsson	2008	”
Staffan Holmberg	2009	”
Ronnie Sjöberg	2008	”
Anders Johansson		Riksbyggen

### Ordinarie revisorer

KPMG AB	Föreningen
Britt-Marie Holmberg	”

### Revisorssuppleanter

Malin Eliasson	Föreningen
----------------	------------

### Övriga funktionärer

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

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Thomas Johansson, Joakim Finnberg och Nicklas Lindberg samt suppleanterna Mona Larsson och Ronnie Sjöberg. 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 med 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 har 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 m<sup>2</sup></u>	<u>därav bostadsrätt yta m<sup>2</sup></u>
1 rum och kokskåp	6	159,0 m <sup>2</sup>	
2 rum och kök	17	1 054,5 "	1 054,5 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	6 583,0 m <sup>2</sup>

Ettorna upplåts med hyresrätt (en etta har tidigare hyrts ut som övernattningslägenhet för medlemmar). Övriga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Under året har 9 bostadsrättsöverlåtelser 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 752 000 kr i ett 10-årigt och 2 006 000 kr i ett 30-årigt perspektiv. Under året har avsättning gjorts med 600 000 kr. Budgeterad avsättning för 2008 är 600 000 kr. Behållningen i underhållsfonden uppgår per bokslutsdagen till 1 230 547 kr.

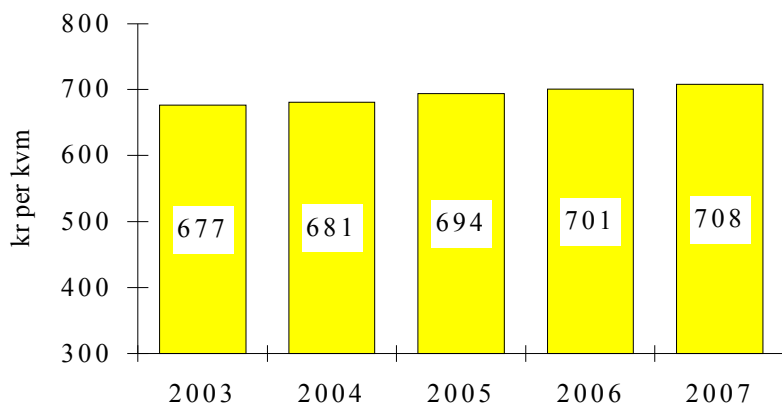
Under året har följande åtgärder vidtagits beträffande reparationer och underhåll:

**Reparationer:** Självrisk vattenskada i lägenhet 8 000 kr. Låssystem 7 368 kr.  
**80 814 kr** Diverse småreparationer (se notförteckning) 65 446 kr.

**Underhåll:** Byte golvbrunnar i 5 lgh och renovering badrum i hyres-lgh 60 157 kr.  
**166 546 kr** Utbyte av en tvättmaskin och ett torkskåp 59 578 kr.  
Hisservice & besiktning 7 830 kr. Målning balkongtak 11 459 kr.  
Diverse småreparationer (se notförteckning) 27 522 kr.

## Ekonomi

2007-01-01 höjdes årsavgifterna med 1 %. Hyror för lokaler höjdes med 25 kr per månad. I årsavgifter för bostäder *inklusive* IT, kabel-TV och värme har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 708 kr per m<sup>2</sup> lägenhetsyta.



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

För det kommande verksamhetsåret (fr.o.m. 2008-01-01) utgår årsavgiften oförändrad.

## Nyckeltal

Föreningen har betalat en ränta på i genomsnitt 4,9 % under året.

I genomsnitt kr per m <sup>2</sup> och år	2003	2004	2005	2006	2007
Räntekostnader	304	301	298	272	259
Fastighetsskatt*	30	24	24	24	20
Nettoskuld**	4 962	5 136	4 978	5 117	4 934

\* Bostäder, för närvarande 0,4 % av taxeringsvärdet (eller 1 200 kr/lgh om det är lägre). Lokaler 1 % av taxeringsvärdet.

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

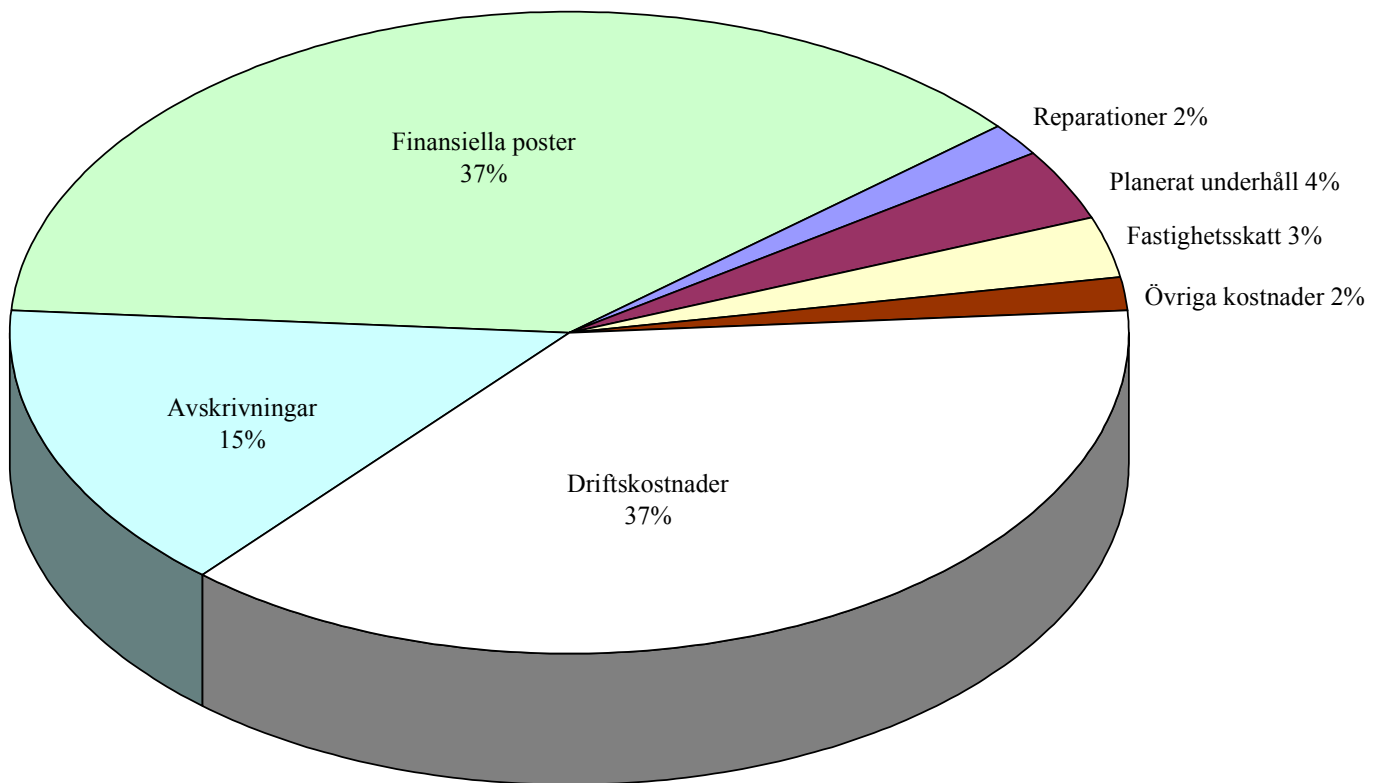
**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**

<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>	6 742	
<b>Antal lägenheter:</b>	84	
<b>I genomsnitt per m<sup>2</sup> och år</b>	<b>Kr / m<sup>2</sup></b>	<b>Föreg. år</b>
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	59	58
Rabatt/återbäring från RB	- 2	- 1
Kabel-TV	14	14
IT-kostnader	10	12
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Städ (yttre sopning)	1	1
Fastighetsjour (Falck Security)	1	1
Snöröjning	5	6
Materiel, städ	0	0
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	28	24
El	39	37
Uppvärmning	77	71
Sophantering	<u>16</u>	<u>14</u>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>257</b>	<b>243</b>



## Vart går dina avgifter?

Föreningens redovisade kostnader för 2007 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel av månadsavgiften.



## Resultat

Balanserat resultat	158 659,06
Årets resultat före fondförändring	556 952,21
Fondavsättning enligt plan	-600 000,00
<u>Årets uttag ur underhållsfond</u>	<u>166 546,00</u>

Att disponera på stämman: 282 157,27

**Styrelsen föreslår** följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond <b>utöver plan</b>	100 000,00
Balanseras i ny räkning	182 157,27

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01</i>	<i>2006-01-01</i>
		<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 972 679	4 916 017
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 19 524	- 24 652
Övriga förvaltningsintäkter	3	131 013	154 655
		<u>5 084 168</u>	<u>5 046 020</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 80 814	- 120 196
Planerat underhåll	5	- 166 546	-1 977 259
Fastighetsskatt		- 133 060	- 161 770
Driftskostnader	6	-1 733 301	-1 641 419
Övriga kostnader	7	- 20 787	- 21 266
Personalkostnader	8	- 59 734	- 63 415
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 674 997	- 626 646
		<u>-2 869 239</u>	<u>-4 611 971</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 214 929</b>	<b>434 049</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 200	6 000
Ränteintäkter	10	84 722	30 924
Räntekostnader	11	-1 746 898	-1 835 237
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>556 952</u></b>	<b><u>-1 364 264</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 600 000	- 500 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<u>166 546</u>	<u>1 977 259</u>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		- 433 454	1 477 259
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>123 498</b>	<b>112 995</b>

<b>Balansräkning</b>				
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>	
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	12	35 770 186	36 345 944	
Inventarier och Installationer	13	532 445	631 684	
		<u>36 302 631</u>	<u>36 977 628</u>	
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i Riksbyggen	14	42 000	42 000	
		<u>36 344 631</u>	<u>37 019 628</u>	
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Avgifts- och hyresfordringar		88	0	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 169	55 337	
		<u>76 257</u>	<u>55 337</u>	
<b>Kortfristiga placeringar</b>				
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 950 000	2 100 000	
Kassa och bank	17	302 104	547 771	
		<u>3 328 361</u>	<u>2 703 108</u>	
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 328 361</b>	<b>2 703 108</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 672 992</b>	<b>39 722 736</b>	

<b>Balansräkning</b>				
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b><i>Eget kapital</i></b>	18			
<i>Bundet eget kapital</i>				
Insatser		1 521 792	1 521 792	
Upplåtelseavgifter		2 500	2 500	
Underhållsfond		1 230 547	797 093	
		<u>2 754 839</u>	<u>2 321 385</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		158 659	45 664	
Årets resultat		556 952	-1 364 264	
Avsättning till underhållsfond		- 600 000	- 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		166 546	1 977 259	
		<u>282 157</u>	<u>158 659</u>	
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>3 036 996</u></b>	<b><u>2 480 044</u></b>	
<i>Långfristiga skulder</i>				
Fastighetslån, långfristiga	19	35 177 277	35 587 785	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Fastighetslån, kortfristiga		411 000	411 000	
Leverantörsskulder		98 297	179 030	
Skatteskulder		133 060	161 770	
Medlemmarnas underhållsfond		50 108	50 108	
Övriga skulder, kortfristiga	20	318 369	351 876	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	447 885	501 123	
		<u>1 458 719</u>	<u>1 654 907</u>	
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>36 635 996</u></b>	<b><u>37 242 692</u></b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>39 672 992</u></b>	<b><u>39 722 736</u></b>	
<b>Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar</b>		38 044 000	38 044 000	
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga	

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-12-31	2006-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>556 952</b>	<b>-1 364 264</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	674 997	626 646
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 231 949</b>	<b>- 737 618</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 20 920	- 16 431
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 196 188	520 505
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 014 842</b>	<b>- 233 544</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	- 22 000
Investeringar i installationer	0	- 198 835
Försäljning av inventarier	0	1 078
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>- 219 757</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av skuld	- 410 508	- 360 508
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 410 508</b>	<b>1 639 492</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>604 334</b>	<b>1 186 191</b>
Likvida medel vid årets början	2 647 771	1 461 580
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 252 104</b>	<b>2 647 771</b>
(se Not 16 och Not 17)		

### Uppllysning 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.

### 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

	2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	4 540 142	4 495 190
Hyror, bostäder	150 276	137 147
Hyror, lokaler	9 900	9 000
Hyror, garage	194 400	194 400
Hyror, p-platser	77 760	77 760
Hyror, övriga	200	2 520
	<u>4 972 679</u>	<u>4 916 017</u>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 740	- 300
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 17 784	- 24 352
	<u>- 19 524</u>	<u>- 24 652</u>
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Tillvalsavgifter, fläktbyte	0	24 500
IT-avgifter	131 040	129 986
Öresutjämning	- 27	47
Vinst vid avyttring av inventarier	0	122
	<u>131 013</u>	<u>154 655</u>

	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Material gemensamma utrymmen	14 495	3 119
Material markytor	5 474	678
Bostäder	4 813	16 620
Vattenskador	8 000	38 488
VVS	2 614	11 018
Elinstallationer	5 798	15 040
Hissar	9 365	2 844
Huskropp	369	0
Gårdar och grönanläggningar	9 033	6 232
Garage och parkeringsplatser	331	2 729
Tvättstugor	6 252	9 138
Övriga installationer	9 431	4 184
Övriga reparationer	4 839	10 106
	80 814	120 196
 <b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Bostäder	10 185	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	11 459	0
VVS	60 157	0
Ventilation	0	1 911 569
Hissar	7 830	7 547
Huskroppar	7 613	0
Tvättstugor	59 578	57 388
Övrigt underhåll	9 724	755
	166 546	1 977 259
 <b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	41 044	37 500
Arvode förvaltning	399 128	388 244
Rabatt/återbäring från RB	- 12 750	- 9 600
Kabel-TV	95 740	92 278
IT-kostnader	66 938	82 487
Juridiska kostnader	340	0
Arvode auktoriserad revisor	11 830	11 713
Möteskostnader	0	300
Städ (yttre sopning)	9 294	4 168
Fastighetsjour (Falck Security)	4 730	3 674
Snöröjning	32 037	38 969
Materiel, städ	3 046	0
Förbrukningsmateriel	5 135	8 251
Vatten	186 020	159 120
El	262 787	251 051
Uppvärmning	518 706	478 693
Sophantering	109 276	94 571
	1 733 301	1 641 419

	2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 7 Övriga kostnader</b>		
Fritidsmedel	7 567	0
Fika, representation	1 738	4 012
Kontorsmateriel	95	0
Telefon och porto	0	159
Medlems- och föreningsavgifter	6 888	6 888
Köpta tjänster	2 172	5 913
Övriga externa kostnader	2 327	4 294
	<hr/>	<hr/>
	20 787	21 266
<b>Not 8 Personalkostnader</b>		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	42 350	46 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 585	3 195
Föreningsvald revisor	995	995
Utbildning, förtroendevalda	0	375
Summa	<hr/>	<hr/>
	46 930	50 565
Sociala kostnader	12 804	12 850
	<hr/>	<hr/>
	59 734	63 415
<b>Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader (amort)	410 508	360 508
Standardförbättringar	165 250	165 250
Inventarier	632	2 281
Installationer	98 607	98 607
	<hr/>	<hr/>
	674 997	626 646
<b>Not 10 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 940	1 350
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	82 489	29 393
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	293	181
	<hr/>	<hr/>
	84 722	30 924
<b>Not 11 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	1 746 483	1 835 003
Övriga räntekostnader	63	44
Övriga finansiella kostnader	352	190
	<hr/>	<hr/>
	1 746 898	1 835 237



	2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	38 407 920	38 407 920
Standardförbättringar	3 305 000	3 305 000
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>41 712 920</b>	<b>41 712 920</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-4 210 226	-3 849 718
Standardförbättringar	-1 156 750	- 991 500
	-5 366 976	-4 841 218
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 410 508	- 360 508
Årets avskrivning standardförbättringar	- 165 250	- 165 250
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 942 734</b>	<b>-5 366 976</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>35 770 186</b>	<b>36 345 944</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 787 186	34 197 694
Standardförbättringar	1 983 000	2 148 250
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder, byggnader	31 000 000	23 600 000
Bostäder, mark	8 200 000	7 200 000
Lokaler, byggnader	737 000	596 000
Lokaler, mark	249 000	181 000
Summa taxeringsvärden	40 186 000	31 577 000
<b>Not 13 Inventarier och Installationer</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier	122 417	122 417
Installationer	1 194 232	1 194 232
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>1 316 649</b>	<b>1 316 649</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier	- 120 521	- 118 240
Installationer	- 564 444	- 465 837
	- 684 965	- 584 077
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 632	- 2 281
Installationer	- 98 607	- 98 607
	- 99 239	- 100 888
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 784 204</b>	<b>- 684 965</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>532 445</b>	<b>631 684</b>
<i>Varav</i>		
Inventarier	1 264	1 896
Installationer	531 181	629 788

				2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 14 Andelar i Riksbyggen</b>					
84 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen				42 000	42 000
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda driftkostnader				20 351	20 889
Periodiserade kostnader månadsrapporter				28 920	33 154
Upplupna ränteintäkter				26 898	1 294
				<u>76 169</u>	<u>55 337</u>
<b>Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>					
Likviditetsplacering via Riksbyggen				2 950 000	2 100 000
	<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>	
	30 dagar	250 000	3,40	2008-01-02	
	30 dagar	300 000	3,40	2008-01-02	
	90 dagar	2 400 000	4,10	2008-01-02	
<b>Not 17 Kassa och bank</b>					
Handkassa				1 068	3 482
Avräkning med Swedbank				301 036	544 289
				<u>302 104</u>	<u>547 771</u>
<b>Not 18 Eget kapital</b>					
		<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
		<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>		<b>1 524 292</b>	<b>797 093</b>	<b>45 664</b>	<b>112 995</b>
Disposition enl stämmobeslut			0	112 995	- 112 995
Förändring av underhållsfond					- 433 454
Avsättning enligt plan			600 000		
Ianspråkstagande ur fond			- 166 546		
Årets resultat					556 952
<b>Vid årets slut</b>		<b>1 524 292</b>	<b>1 230 547</b>	<b>158 659</b>	<b>123 498</b>
<b>Not 19 Fastighetslån, långfristiga</b>					
Fastighetslån				35 588 277	35 998 785
Avgår nästa års amortering				- 411 000	- 411 000
<b>Skuld vid årets slut</b>				<u>35 177 277</u>	<u>35 587 785</u>
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Bundet till</b>	<b>Ing. skuld</b>	<b>Årets amort.</b>	<b>Utg. skuld</b>
STADSHYPOTEK	4,50	rörligt	1 950 000	100 000	1 850 000
STADSHYPOTEK	5,90	2008-12-01	9 666 250	104 500	9 561 750
STADSHYPOTEK	5,95	2008-12-01	3 813 673	41 008	3 772 665
SWEDBANK AB	3,78	2012-02-15	10 957 885		10 957 885
SWEDBANK HYP AB	4,45	2013-04-30	9 610 977	165 000	9 445 977
			<b>35 998 785</b>	<b>410 508</b>	<b>35 588 277</b>

	2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 20 Övriga skulder, kortfristiga</b>		
Avräkning HYRA	0	100
Avräkning LÅN	318 369	351 776
	<hr/>	<hr/>
	318 369	351 876
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	212 488	339 243
Upplupna drift- och underhållskostnader	7 205	2 208
Upplupen kostnad för rep och underhåll	49 944	13 761
Upplupna elkostnader	30 022	26 730
Upplupna värmekostnader	119 467	107 331
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 759	11 850
	<hr/>	<hr/>
	447 885	501 123

**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 2008-03-10

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2008- - .

\_\_\_\_\_  
KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2008-  
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 2007-01-01 till 2007-12-31. 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 2008- -

---

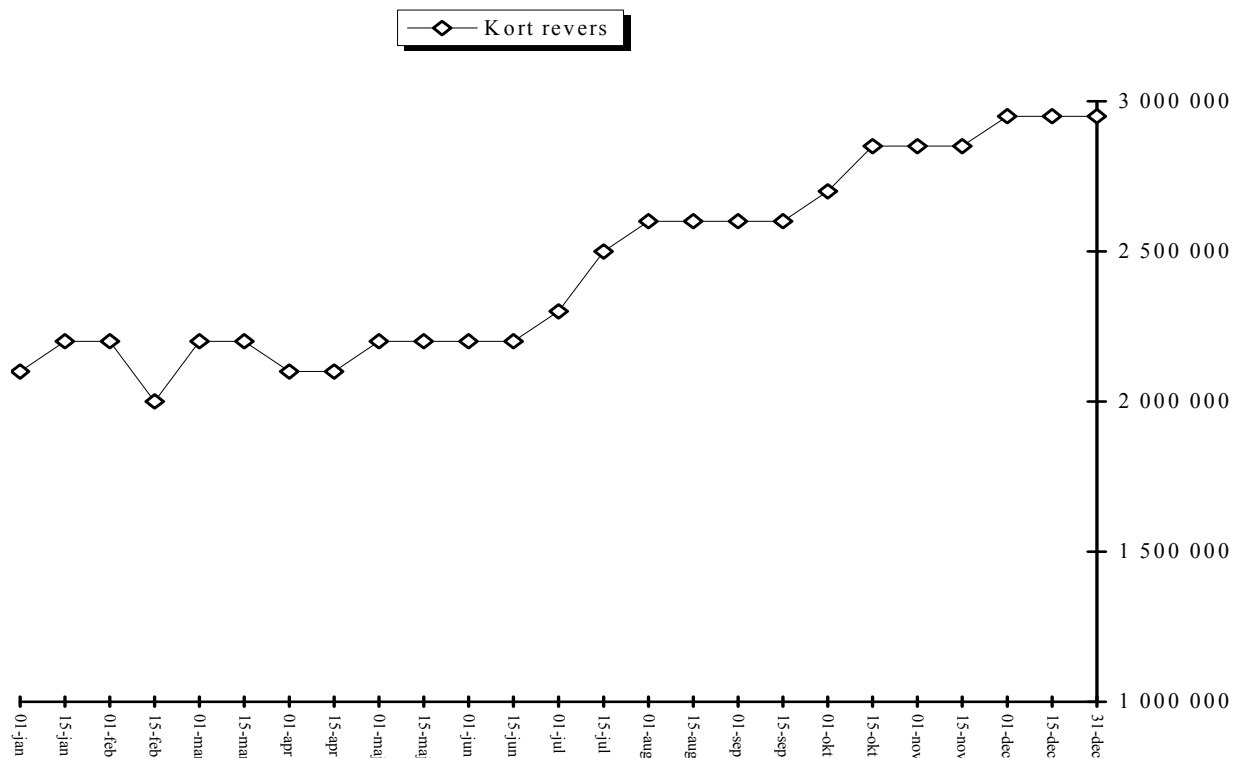
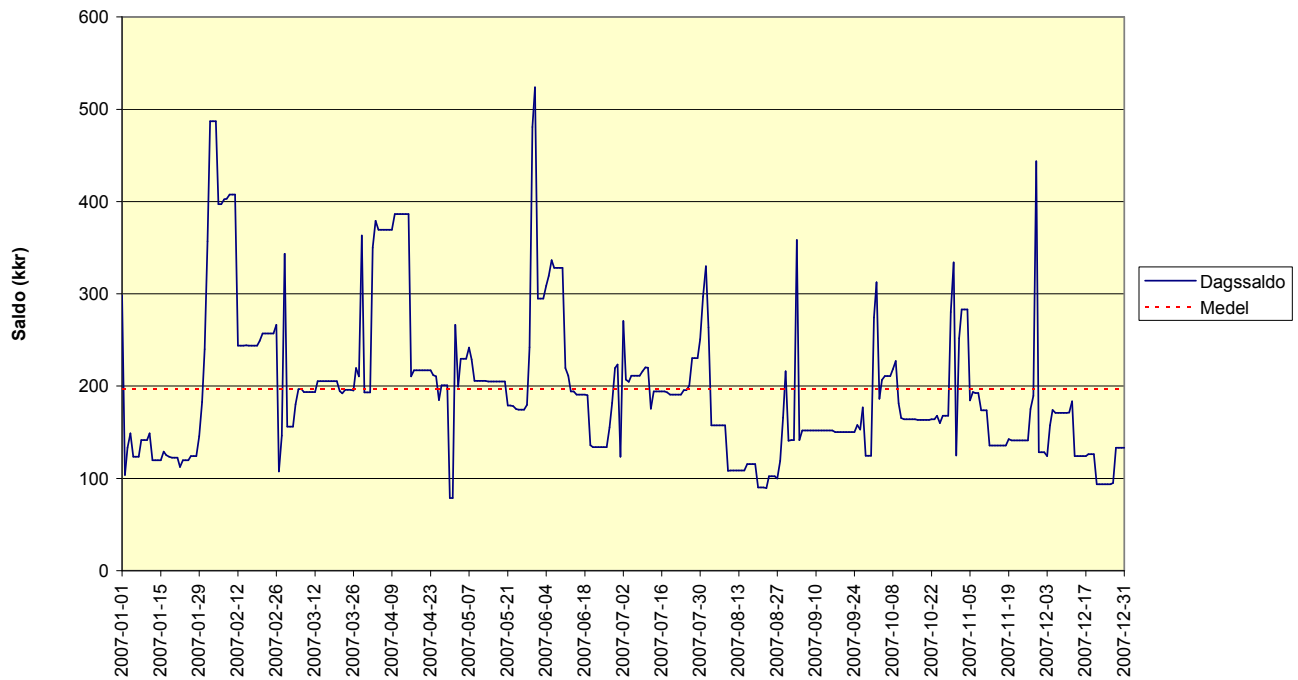
Roland Hansson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

---

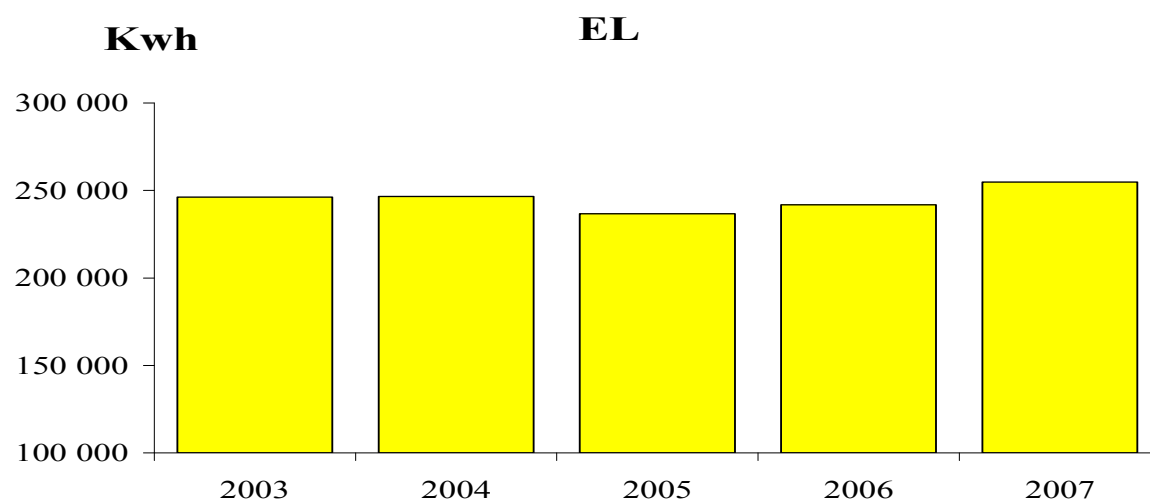
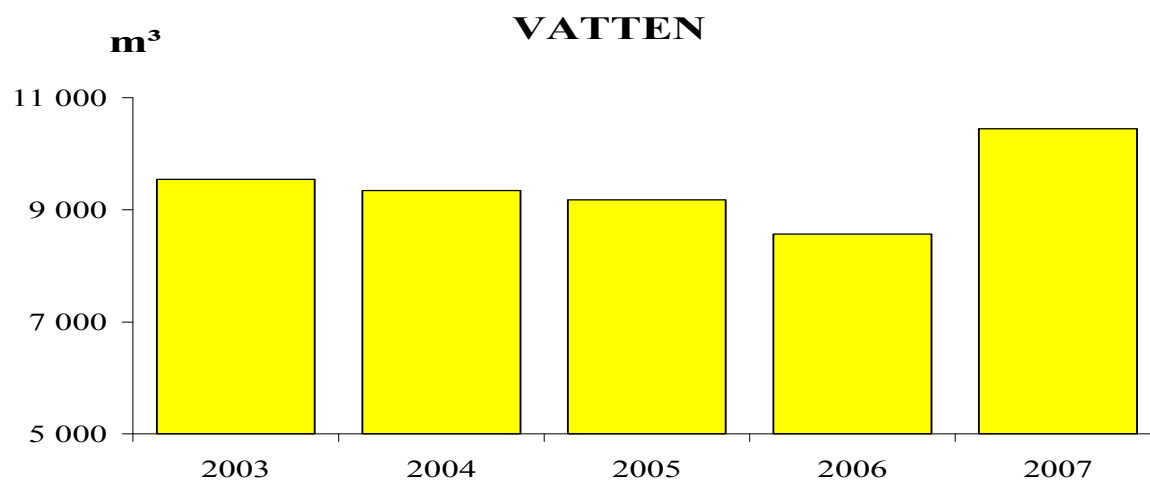
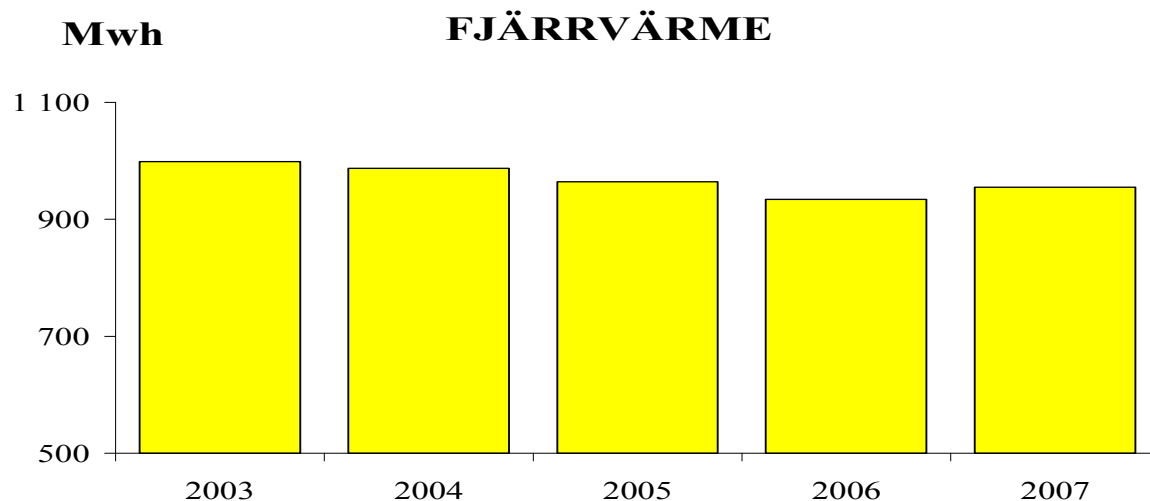
Britt-Marie Holmberg  
Föreningens revisor

## Föreningens kapitaltillgångar

Avräkningssaldo 2007



Föreningens kapitaltillgångar under tiden 2007-01-01 till 2007-12-31 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.



Ovanstående diagram visar årsförbrukning av fjärrvärme, vatten och el de senaste 5 åren. Byte till motorvärmarruttag med digitala timers hösten 2003. Ökad vattenförbrukning beror på läckage (sommarvatten) under 2007.

Riksbyggen

RB12AJN - 2008-03-10

**Underhållsplan**

RÖBÄCKSHUS NR 1

Kostnadsläge 0702

Byggdelen	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	Kr/år/	
											BOA	Summa
<b>1 Mark</b>												
10 Mark	29		29		29		29		29		2	145
11 Gräs- och plantering	88					7					1	95
12 Hårdgjorda ytor	159	110				661				110	13	1040
13 Lekytar	14			14	400		14			14	6	456
16 Markkompletteringar	10		7				28	7			1	52
<b>2 Utvändigt</b>												0
21 Fasader							1777				22	1777
22 Fasadkompletteringar							241	373			8	614
24 Fönster							622				8	622
25 Dörrar entreparti/portar			204				281				6	485
26 Yttertak								454			6	454
27 Enheter på tak								618			8	618
29 Utvändigt övrigt							185				2	185
<b>3 Invändigt</b>												0
30 Invändigt	58	8	19		31	7	12	38	37	43	3	253
31 Golv	56				42		12	11		42	2	163
35 Dörrar invändigt					202						3	202
36 Inredningar	1				1						0	2
<sup>3</sup> S Invändigt sammansatt		71			26						1	97
<b>5 VVS</b>												0
52 Vatten och avlopp	7					41					1	48
56 Värmeanläggningar	15										0	15
57 Luftbehandling	40	42			42			42	199		5	365
<b>6 El</b>												0
63 Belysning	10										0	10
64 Tele		417				155					7	572
<b>7 Transportanordningar</b>												0
71 Hissar	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	1	100
<b>9 Utrustning</b>												0
91 Köksutrustning	14				14			96			2	124
94 Tvätt			46			55	15	70		121	4	307
<b>Summa:</b>	510	658	314	24	797	936	3225	1719	275	340	110	8801

SUMMARUM

Underhållsplan 10 år - per byggdel