



Riksbyggens Bostadsrättsförening

## RÖBÄCKSHUS NR 1

Org. nr 716415-2238

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2008

# DAGORDNING

## VID

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Måndag 20 april 2009, 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.  
1. Motion om ombyggnad av en samlingslokal till relax och bastu.....
- t) Stämmans avslutande

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda panter</i>	8
Kassaflödesanalys	9
Notförteckning	10
<i>med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</i>	
Styrelse och revisorer	16
<i>revisionsberättelse</i>	17
Diagram	
<i>kapitaltillgångar</i>	18
<i>förbrukningsstatistik</i>	19
Underhållsplan	20

*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 2008-01-01 till 2008-12-31.

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

### **Ordförande har ordet...**

*Ännu ett verksamhetsår har gått. Det känns som om åren går fortare och fortare, kan det ha med åldern att göra?*

*Hur som helst har det gått ytterligare ett år. Ett år som krävt mycken tid och möda för att komma till rätta med fläktproblemen, vilka tyvärr ännu inte är helt lösta.*

*Vi har under verksamhetsåret genomfört energideklaration som visade att våra fastigheter befinner sig i ett gott skick. Energi- besparing kan möjligen göras vid förändring av matförråden.*

*Våra tvättstugor är nu efter ytterligare maskinbyte av hög kvalitet.*

*Rosettvägen är attraktivt på bostadsmarknaden vilket avspeglas inte minst på försäljningspriserna. Vi får hoppas att det håller i sig nu i kristider.*

*Efterfrågan på uthyrningslägenheterna är större än tillgången.*

*Under våren - sommaren kommer alla lås att bytas liksom en översyn och komplettering av asfaltytorna att göras.*

*Våren börjar göra sitt intrång och med den följer den årliga vår- städningen där vi får hoppas att alla ställer upp efter sin förmåga.*

*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.	2010	”
Joakim Finnberg, sekr.	2010	”
Calle Bogmer	2009	”
Linus Engman	2010	”
Åke Abrahamson		Riksbyggen

### Suppleanter (i turordning)

Jane Joelsson	2009	Föreningen
Mattias Sjödin, IT-ansvarig	2009	”
Mona Larsson	2010	”
Staffan Holmberg	2009	”
Ronnie Sjöberg	2010	”
Anders Johansson		Riksbyggen

### Ordinarie revisorer

KPMG AB	Föreningen
Britt-Marie Holmberg	”

### Revisorssuppleanter

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

### Övriga funktionärer

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

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Ulla-Britt Nordström och Calle Bogmer samt suppleanterna Jane Joelsson, Mattias Sjödin 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 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 "	25	2 762,5 "	2 762,5 "
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 8 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 832 000 kr i ett 10-årigt och 2 118 000 kr i ett 30-årigt perspektiv. Under året har avsättning gjorts med 600 000 kr. Budgeterad avsättning för 2009 är 650 000 kr. Behållningen i underhållsfonden uppgår per bokslutsdagen till 1 786 670 kr.

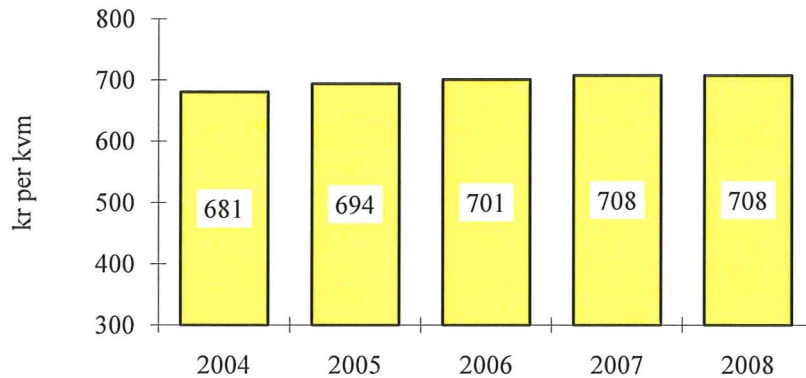
Under året har följande åtgärder vidtagits beträffande reparationer och underhåll:

**Reparationer:** Vattenskador i lägenheter 56 171 kr. Ventilation 49 954 kr.  
**202 314 kr** Hyreslägenheter 21 611 kr. Övrigt (se notförteckning) 74 578 kr.

**Underhåll:** Byte golvbrunn och badrumsrenovering 33 683 kr.  
**143 877 kr** Utbyte av en tvättmaskin 39 656 kr.  
Ventilationsombyggnad, besiktningar, mm 39 839 kr.  
Hisservice 6 486 kr. Installation fasadbelysning 17 224 kr.  
Övrigt (se notförteckning) 6 989 kr.

## Ekonomi

2008-01-01 utgick årsavgifterna oförändrade. 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. 2009-01-01) höjdes årsavgifter och hyror för bostäder och lokaler med 1 %.

## Nyckeltal

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

I genomsnitt kr per m <sup>2</sup> och år	2004	2005	2006	2007	2008
Räntekostnader	301	298	272	259	247
Fastighetsskatt*	24	24	24	20	16
Nettoskuld**	5 136	4 978	5 117	4 934	4 704

\* 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

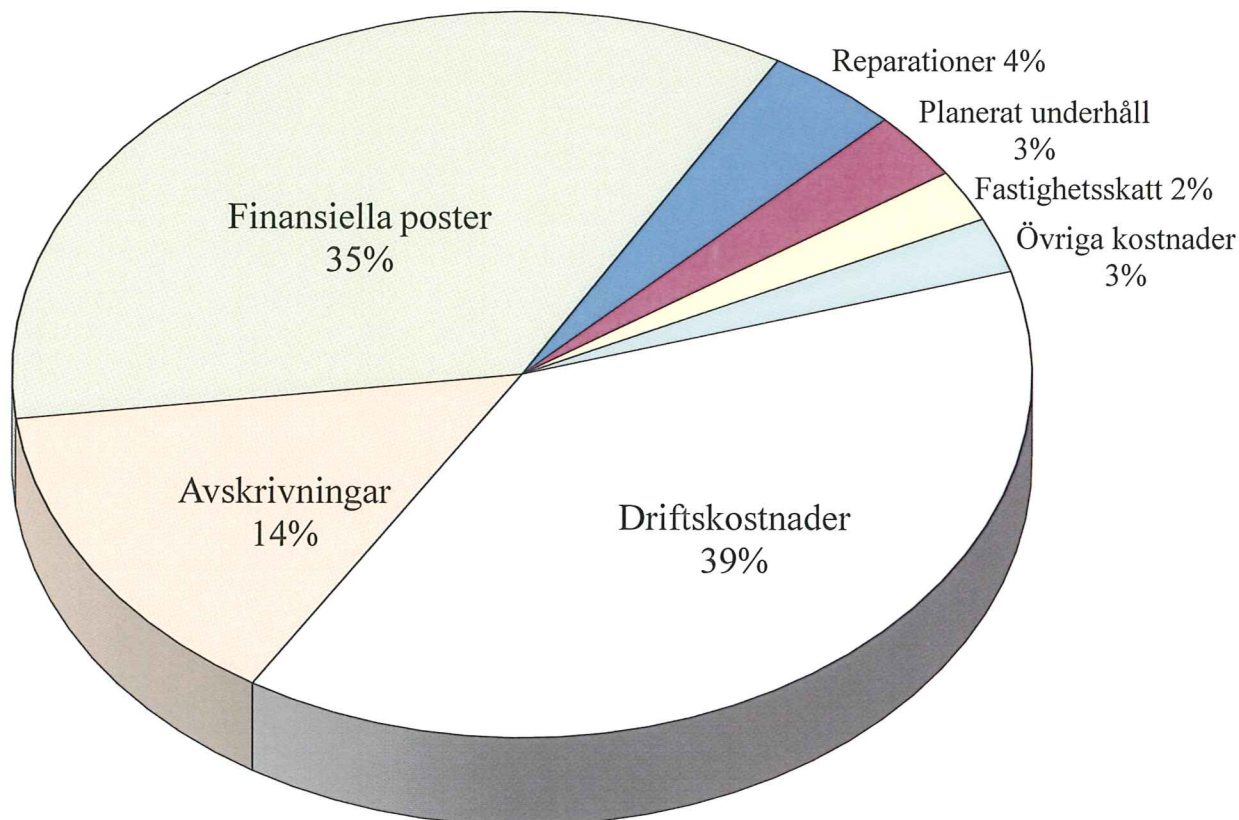
**Totalyta (m<sup>2</sup>):** 6 742

**Antal lägenheter:** 84

I genomsnitt per m <sup>2</sup> och år	Kr / m <sup>2</sup>	Föreg. år
Fastighetsförsäkring	7	6
Arvode förvaltning	59	59
Rabatt/återbäring från RB	- 1	- 2
Kabel-TV	14	14
IT-kostnader	10	10
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Städ (yttre sopning)	1	1
Fastighetsjour (Falck Security)	1	1
Snöröjning	7	5
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	24	27
El	45	39
Uppvärmning	83	76
Soppantering	16	16
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>269</b>	<b>254</b>

## Vart går dina avgifter?

Föreningens redovisade kostnader för 2008 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel av månadsavgiften.



## Resultat

Balanserat resultat	182 157,27
Årets resultat före fondförändring	522 299,72
Fondavsättning enligt plan	-600 000,00
Årets uttag ur underhållsfond	143 877,00

Att disponera på stämman: 248 333,99

**Styrelsen föreslår** följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond <b>utöver plan</b>	100 000,00
Balanseras i ny räkning	148 333,99



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01</i>	<i>2007-01-01</i>
		<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 972 479	4 972 679
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 19 706	- 19 524
Övriga förvaltningsintäkter	3	131 014	131 013
		<u>5 083 786</u>	<u>5 084 168</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 202 314	- 80 814
Planerat underhåll	5	- 143 877	- 166 546
Fastighetsskatt		- 110 660	- 133 060
Driftskostnader	6	-1 830 596	-1 733 301
Övriga kostnader	7	- 51 261	- 20 787
Personalkostnader	8	- 65 892	- 59 734
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 674 997	- 674 997
		<u>-3 079 597</u>	<u>-2 869 239</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 004 189</b>	<b>2 214 929</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		50 400	4 200
Ränteintäkter	10	150 729	84 722
Räntekostnader	11	-1 683 019	-1 746 898
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>522 300</u></b>	<b><u>556 952</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 600 000	- 600 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		143 877	166 546
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 456 123</u>	<u>- 433 454</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>66 177</b>	<b>123 498</b>

<b>Balansräkning</b>			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	35 194 428	35 770 186
Inventarier och Installationer	13	433 206	532 445
		<u>35 627 634</u>	<u>36 302 631</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i Riksbyggen	14	42 000	42 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		196	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 421	76 169
		<u>97 617</u>	<u>76 257</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	3 500 000	2 950 000
Kassa och bank	17	572 261	302 104
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>4 169 878</b></u>	<u><b>3 328 361</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>39 839 512</b></u>	<u><b>39 672 992</b></u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</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		1 786 670	1 230 547
		<u>3 310 962</u>	<u>2 754 839</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		182 157	158 659
Årets resultat		522 300	556 952
Avsättning till underhållsfond		- 600 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		143 877	166 546
		<u>248 334</u>	<u>282 157</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>3 559 296</u></b>	<b><u>3 036 996</u></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, långfristiga	19	34 647 769	35 177 277
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		530 000	411 000
Leverantörsskulder		138 413	98 297
Skatteskulder		110 660	133 060
Medlemmarnas underhållsfond		44 245	50 108
Övriga skulder, kortfristiga	20	247 657	318 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	561 472	447 885
		<u>1 632 447</u>	<u>1 458 719</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>36 280 216</u></b>	<b><u>36 635 996</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>39 839 512</u></b>	<b><u>39 672 992</u></b>
<b>Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar</b>		38 044 000	38 044 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**Kassaflödesanalys enligt indirekt metod**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>522 300</b>	<b>556 952</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	674 997	674 997
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 197 297</b>	<b>1 231 949</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 21 360	- 20 920
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	54 728	- 196 188
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 230 665</b>	<b>1 014 842</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 410 508	- 410 508
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 410 508</b>	<b>- 410 508</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>820 157</b>	<b>604 334</b>
Likvida medel vid årets början	3 252 104	2 647 771
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 072 261</b>	<b>3 252 104</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

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

### Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt.

Inkomstskatten beräknas på föreningens ränteintäkter, som tas upp till beskattning med 28%.

Föreningens underskottsavdrag uppgår efter årets bokslut till 27,6 miljoner kronor, vilket innebär att statlig inkomstskatt inte är aktuellt för denna förening.

### 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

	Årets amortering
Byggnader	20 år
Standardförbättringar (fjärrvärme)	5-15 år
Installationer, fastighetsnät för IT	5 år

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	4 540 142	4 540 142
Hyror, bostäder	150 276	150 276
Hyror, lokaler	9 900	9 900
Hyror, garage	194 400	194 400
Hyror, p-platser	77 760	77 760
Hyror, övriga	0	200
	<u>4 972 479</u>	<u>4 972 679</u>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 100	- 1 740
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 856	- 17 784
Rabatter	- 1 750	0
	<u>- 19 706</u>	<u>- 19 524</u>

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
IT-avgifter	131 040	131 040
Öresutjämning	- 26	- 27
	<hr/>	<hr/>
	131 014	131 013
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Material gemensamma utrymmen	1 364	14 495
Material markytor	0	5 474
Bostäder	21 611	4 813
Vattenskador	56 171	8 000
Lokaler, gemensamma utrymmen	1 476	0
VVS	12 665	2 614
Ventilation	49 954	0
Elinstallationer	378	5 798
Hissar	1 356	9 365
Huskropp	14 506	369
Gårdar och grönanläggningar	12 236	9 033
Garage och parkeringsplatser	4 668	331
Tvättstugor	5 309	6 252
Tele/TV/Data	2 308	0
Övriga installationer	1 601	9 431
Övriga reparationer	16 711	4 839
	<hr/>	<hr/>
	202 314	80 814
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Bostäder	0	10 185
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	11 459
VVS	33 683	60 157
Ventilation	39 839	0
Elinstallationer	17 224	0
Hissar	6 486	7 830
Huskroppar	0	7 613
Tvättstugor	39 656	59 578
Övrigt underhåll	6 989	9 724
	<hr/>	<hr/>
	143 877	166 546

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	49 410	41 044
Arvode förvaltning	402 524	399 128
Rabatt/återbäring från RB	- 7 500	- 12 750
Kabel-TV	98 628	95 740
IT-kostnader	66 930	66 938
Juridiska kostnader	0	340
Arvode auktoriserad revisor	11 949	11 830
Möteskostnader	300	0
Städ (yttre sopning)	6 948	9 294
Fastighetsjour (Falck Security)	4 271	4 730
Snöröjning	50 739	32 037
Materiel, skötsel och städ	0	3 046
Förbrukningsmateriel	7 497	5 135
Vatten	160 448	186 020
El	304 246	262 787
Uppvärmning	563 071	518 706
Sophantering	111 135	109 276
	<u>1 830 596</u>	<u>1 733 301</u>
<b>Not 7 Övriga kostnader</b>		
Fritidsmedel	2 257	7 567
Fika, representation	5 860	1 738
Kontorsmateriel	303	95
Telefon och porto	1 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 888	6 888
Köpta tjänster	30 750	2 172
Övriga externa kostnader	4 203	2 327
	<u>51 261</u>	<u>20 787</u>
<b>Not 8 Personalkostnader</b>		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	47 000	42 350
Arvode vicevärd	3 585	3 585
Föreningsvald revisor	995	995
Utbildning, förtroendevalda	375	0
Summa	<u>51 955</u>	<u>46 930</u>
Sociala kostnader	<u>13 937</u>	<u>12 804</u>
	65 892	59 734
<b>Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader (amort)	410 508	410 508
Standardförbättringar	165 250	165 250
Maskiner och inventarier	632	632
Installationer	98 607	98 607
	<u>674 997</u>	<u>674 997</u>

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 10 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 561	1 940
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	147 075	82 489
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	93	293
	<u>150 729</u>	<u>84 722</u>
<b>Not 11 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	1 682 899	1 746 483
Övriga räntekostnader	0	63
Övriga finansiella kostnader	120	352
	<u>1 683 019</u>	<u>1 746 898</u>
<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>	<u>41 712 920</u>	<u>41 712 920</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-4 620 734	-4 210 226
Standardförbättringar	-1 322 000	-1 156 750
	<u>-5 942 734</u>	<u>-5 366 976</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 410 508	- 410 508
Årets avskrivning standardförbättringar	- 165 250	- 165 250
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-6 518 492</u>	<u>-5 942 734</u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>35 194 428</b>	<b>35 770 186</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 376 678	33 787 186
Standardförbättringar	1 817 750	1 983 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder, byggnader	31 000 000	31 000 000
Bostäder, mark	8 200 000	8 200 000
Lokaler, byggnader	737 000	737 000
Lokaler, mark	249 000	249 000
Summa taxeringsvärden	<u>40 186 000</u>	<u>40 186 000</u>



<b>Not 13 Inventarier och Installationer</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</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	- 121 153	- 120 521
Installationer	- 663 051	- 564 444
	- 784 204	- 684 965
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 632	- 632
Installationer	- 98 607	- 98 607
	- 99 239	- 99 239
 <b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	 <b>- 883 443</b>	 <b>- 784 204</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	 <b>433 206</b>	 <b>532 445</b>
<i>Varav</i>		
Inventarier	632	1 264
Installationer	432 574	531 181
 <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	16 433	20 351
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 661	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 695	0
Periodiserade kostnader månadsrapporter	4 799	28 920
Upplupna ränteintäkter	33 833	26 898
	97 421	76 169
 <b>Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 500 000	2 950 000
Typ	Saldo	Ränta
180 dagar	1 500 000	5,30
180 dagar	2 000 000	4,40
	Slutdatum	
	2009-03-02	
	2009-06-01	
 <b>Not 17 Kassa och bank</b>		
Handkassa	3 695	1 068
Avräkning med Swedbank	568 567	301 036
	572 261	302 104

<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>1 230 547</b>	<b>158 659</b>	<b>123 498</b>
Disposition enl stämmobeslut		100 000	23 498	- 123 498
Förändring av underhållsfond				- 456 123
Avsättning enligt plan		600 000		
Ianspråkstagande ur fond		- 143 877		
Årets resultat				522 300
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 524 292</b>	<b>1 786 670</b>	<b>182 157</b>	<b>66 177</b>

	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Not 19 Fastighetslån, långfristiga</b>		
Fastighetslån	35 177 769	35 588 277
Avgår nästa års amortering	- 530 000	- 411 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>34 647 769</b>	<b>35 177 277</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,34	rörligt	1 850 000	100 000	1 750 000
STADSHYPOTEK	3,88	2010-12-01	9 561 750	104 500	9 457 250
STADSHYPOTEK	3,88	2010-12-01	3 772 665	41 008	3 731 657
SWEDBANK HYP AB	3,78	2012-02-15	10 957 885	0	10 957 885
SWEDBANK HYP AB	4,45	2013-04-30	9 445 977	165 000	9 280 977
			<b>35 588 277</b>	<b>410 508</b>	<b>35 177 769</b>

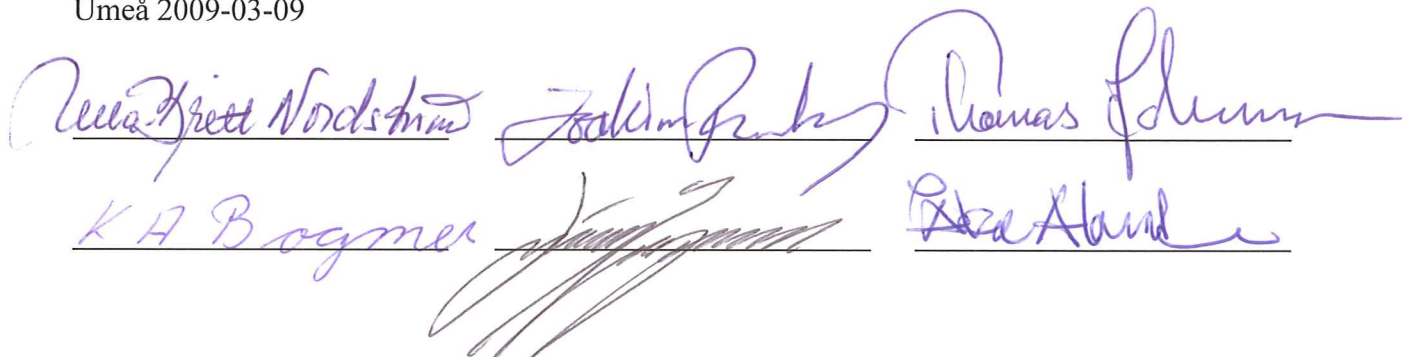
<b>Not 20 Övriga skulder, kortfristiga</b>		
Avräkning LÅN	247 657	318 369

<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	329 461	212 488
Upplupna drift- och underhållskostnader	31 931	7 205
Upplupen kostnad för rep och underhåll	23 700	49 944
Upplupna elkostnader	35 865	30 022
Upplupna värmekostnader	139 241	119 467
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 274	28 759
	<b>561 472</b>	<b>447 885</b>

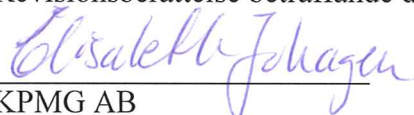
**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING RÖBÄCKSHUS NR 1**

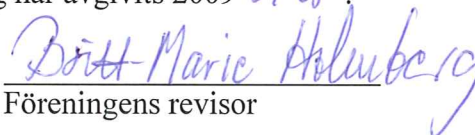
Styrelsen för RÖBÄCKSHUS NR 1 vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2009-03-09

  
The image shows five handwritten signatures in blue ink, each written over a horizontal line. From left to right, the signatures are: 1. A cursive signature that appears to be 'Anna Britt Nordström'. 2. A cursive signature that appears to be 'Johanna Berg'. 3. A cursive signature that appears to be 'Romas Johansson'. 4. A cursive signature that appears to be 'KA Bogner'. 5. A cursive signature that appears to be 'Åsa Ålund'.

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009-04-08.

  
KPMG AB

  
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2009-  
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 Röbäckshus nr 1 för räkenskapsåret 2008-01-01 till 2008-12-31. 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.

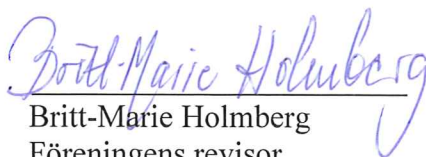
### Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2009-04-08

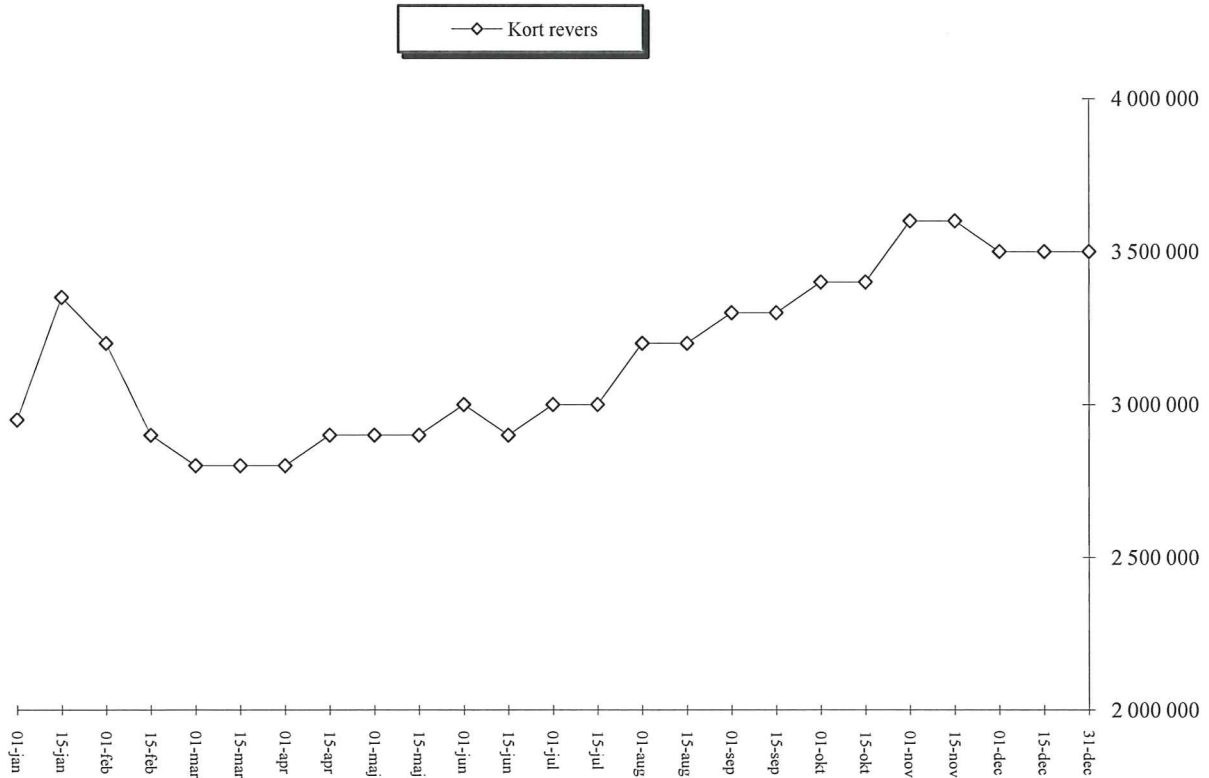
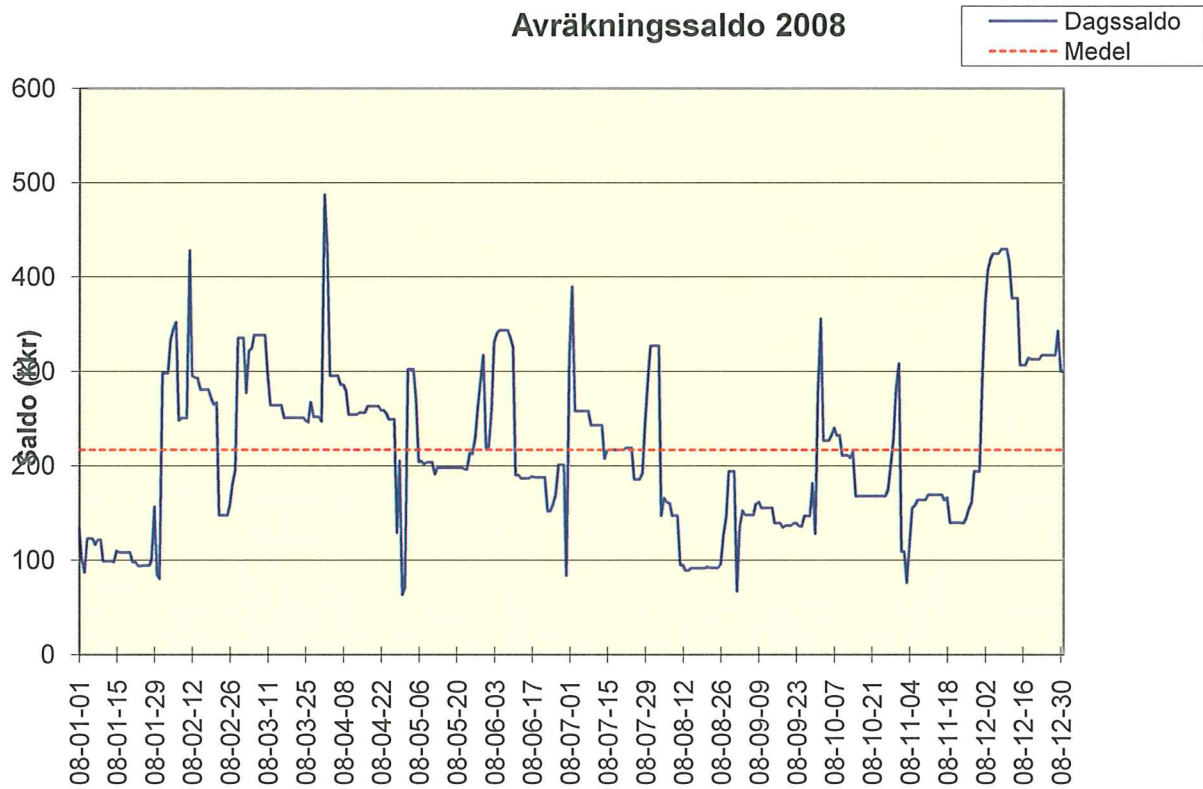


Elisabeth Johagen  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

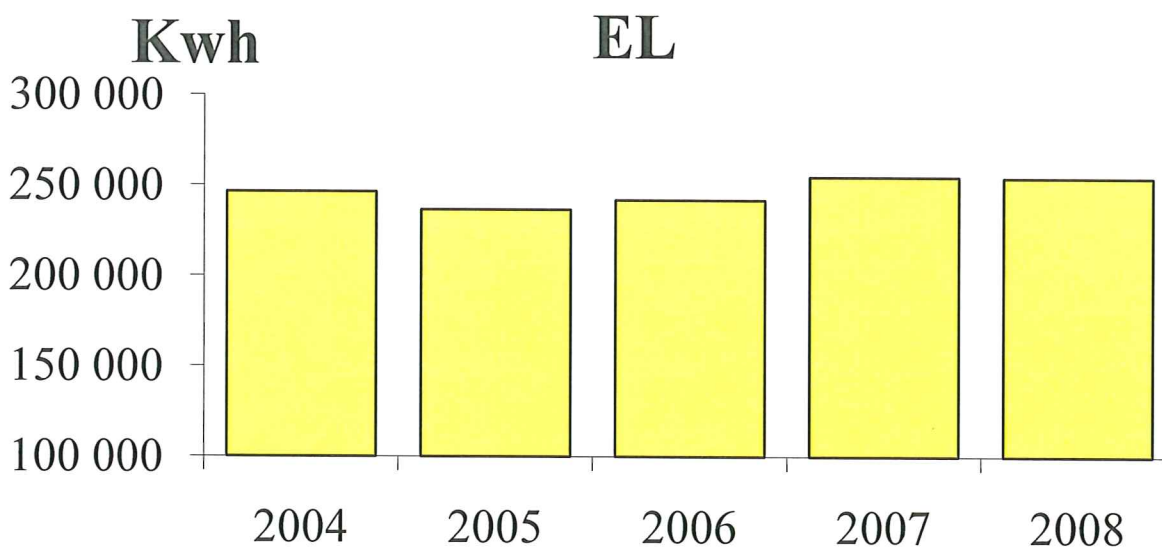
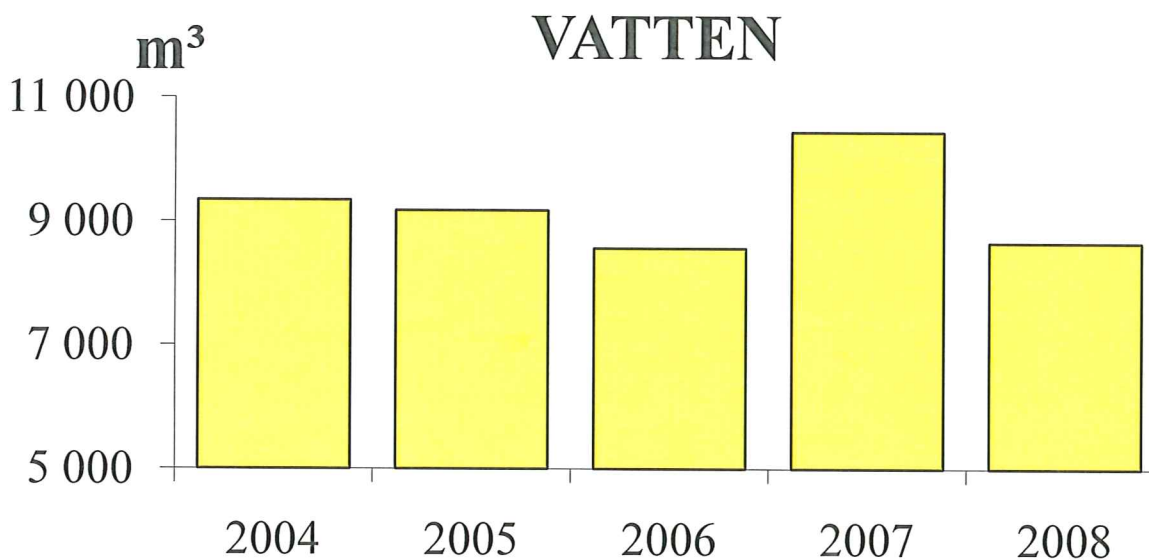
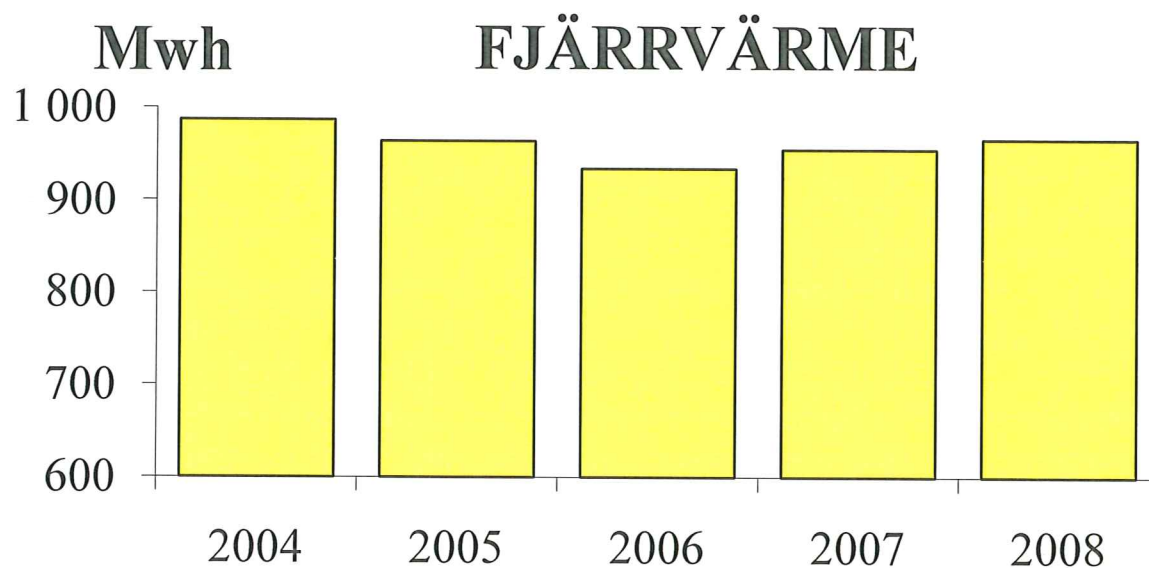


Britt-Marie Holmberg  
Föreningens revisor

## Föreningens kapitaltillgångar



Föreningens kapitaltillgångar under tiden 2008-01-01 till 2008-12-31 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. Ökad vattenförbrukning 2007 beror på läckage (sommarvatten).

Riksbyggen

RB12AJN - 2009-02-19

**Underhållsplan**

RÖBÄCKSHUS NR 1

Kostnadsläge 0802

Bygghet											Kr/år/	Summa
	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	BOA	
<b>1 Mark</b>												
Gräs- och plantering	88					7					1	95
Hårdgjorda ytor	280				726				121		14	1127
Lekytar	24			430			24			24	6	502
Markkompletteringar		17				28	7				1	52
<b>2 Utvändigt</b>												
Fasader						1800					23	1800
Fasadkompletteringar						244	395				8	639
Fönster						631					8	631
Dörrar entreparti/portar		233				286					7	519
Yttertak							454				6	454
Enheter på tak							652				8	652
Utvändigt övrigt						192					2	192
<b>3 Invändigt</b>												
Invändigt	35	19		31	7	12	38	38	43	19	3	242
Golv	45			44		12	12		44		2	157
Dörrar invändigt	207										3	207
Inredningar				1							0	1
Invändigt sammansatt	72			26							1	98
<b>5 VVS</b>												
Vatten och avlopp	8				44						1	52
Luftbehandling	140	55	55	97	55	55	97	254	55	97	12	960
<b>6 El</b>												
Belysning										543	7	543
Tele	442				155						7	597
<b>7 Transportanordningar</b>												
Hissar	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	1	100
<b>9 Utrustning</b>												
Köksutrustning				14			99				1	113
Tvätt		48			58	16	36		127	104	5	389
<b>Summa:</b>	1350	382	65	654	1053	3293	1825	302	401	798	127	10122

SUMMARUM

Underhållsplan 10 år - per bygghet