

**Riksbyggens Bostadsrättsförening**

**RÖBÄCKSHUS NR 1**

Org. nr 716415-2238

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2009

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.

Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

# DAGORDNING

## VID

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Tisdag 13 april 2010, 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	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 2009-01-01 till 2009-12-31.

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

### **Ordförande har ordet...**

*Ett år har återigen gått sedan vi sist skrev årsredovisningen och det känns som nyligen. Ett år som gått utan större händelser om man bortser från naturkatastrofer, kyla och massor av snö.*

*Jag tycker kvarteret nästan liknar ett månlandskap med drivor höga som hus till glädje för barnen.*

*Det är glädjande med föryngring, bara på mitt plus har det fötts tre barn under verksamhetsåret.*

*Vår förening är fortsatt attraktiv och det är ständigt förfrågan om lediga lägenheter.*

*Äntligen är arbetet med montering av förvärmare till fläktarna igång och problemen har därmed förhoppningsvis fått sin slutliga lösning. Det efterlängta låsbytet har också gjorts under året*

*Vår ekonomi är i balans och trots höjningar av opåverkbara kostnader har vi kunnat undvika höjningar av månadsavgiften.*

*Den strålande sol som nu lyser ger hopp om en vår återigen med tillhörande vårstädning som jag hoppas fungerar bra som brukligt.*

*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 **12** protokollförda sammanträden.

### Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m stämma</u>	<u>Utsedd av</u>
Ulla-Britt Nordström, ordf.	2011	Föreningen
Thomas Johansson, v ordf.	2010	”
Joakim Finnberg, sekr.	2010	”
Calle Bogmer	2011	”
Linus Engman	2010	”
Åke Abrahamson		Riksbyggen

### Suppleanter (i turordning)

Jane Joelsson	2011	Föreningen
Mattias Sjödin, IT-ansvarig	2011	”
Mona Larsson	2010	”
Erika Johansson	2011	”
Magnus Göransson	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>	
Inga Lindfors, sammankallande	Magnus Göransson	nedre röda
Kent Vikström	Mona Larsson	grå
Malin Eliasson	Erika Johansson	övre röda

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Thomas Johansson, Joakim Finnberg och Linus Engman samt suppleanterna Mona Larsson och Magnus Göransson. 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 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 823 000 kr i ett 10-årigt och 2 207 000 kr i ett 30-årigt perspektiv. Under året har avsättning gjorts med 650 000 kr. Budgeterad avsättning för 2010 är 650 000 kr. Behållningen i underhållsfonden uppgår per bokslutsdagen till 1 888 008 kr.

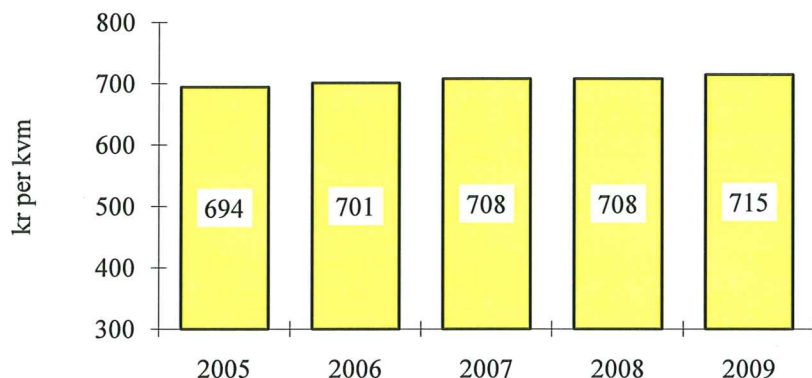
Under året har följande åtgärder vidtagits beträffande reparationer och underhåll:

**Reparationer:** Vattenskador i lägenheter 28 094 kr. Ventilation 23 349 kr. Tak 15 790 kr.  
**170 207 kr** Hyreslägenheter 25 925 kr. Tvättstugeutrustning 10 968 kr. Kylrum 6 075 kr.  
Lekplatsbesiktning 7 500 kr. Övrigt (se notförteckning) 52 506 kr.

**Underhåll:** Utbyte av en torktumlare 28 487 kr. Uppgradering Kabel-TV nät 226 050 kr.  
**648 662 kr** Byte golvbrunn och badrumsrenovering 33 673 kr. Byte VVC-pump 19 534 kr.  
Elpaneler 6 000 kr. Ventilationsombyggnad, besiktningar, mm 17 801 kr.  
Hissbesiktning och service 10 434 kr. Byte låssystem 247 714 kr.  
Övrigt (se notförteckning) 58 969 kr.

## Ekonomi

2009-01-01 höjdes årsavgifter och hyror för bostäder och lokaler med 1%. I årsavgifter för *bostäder inklusive IT, kabel-TV och värme* har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 715 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. 2010-01-01) utgår årsavgiften oförändrad och hyror för garage höjs med 20 kr/månad.

## Nyckeltal

I genomsnitt kr per m <sup>2</sup> och år	2005	2006	2007	2008	2009
Räntekostnader	298	272	259	250	204
Fastighetsskatt*	24	24	20	16	17
Nettoskuld**	4 978	5 117	4 934	4 757	4 634

\* Bostäder, för närvarande 0,4 % av taxeringsvärdet (eller 1 272 kr/lgh om det är lägre). Lokaler 1 % av taxeringsvärdet.

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

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

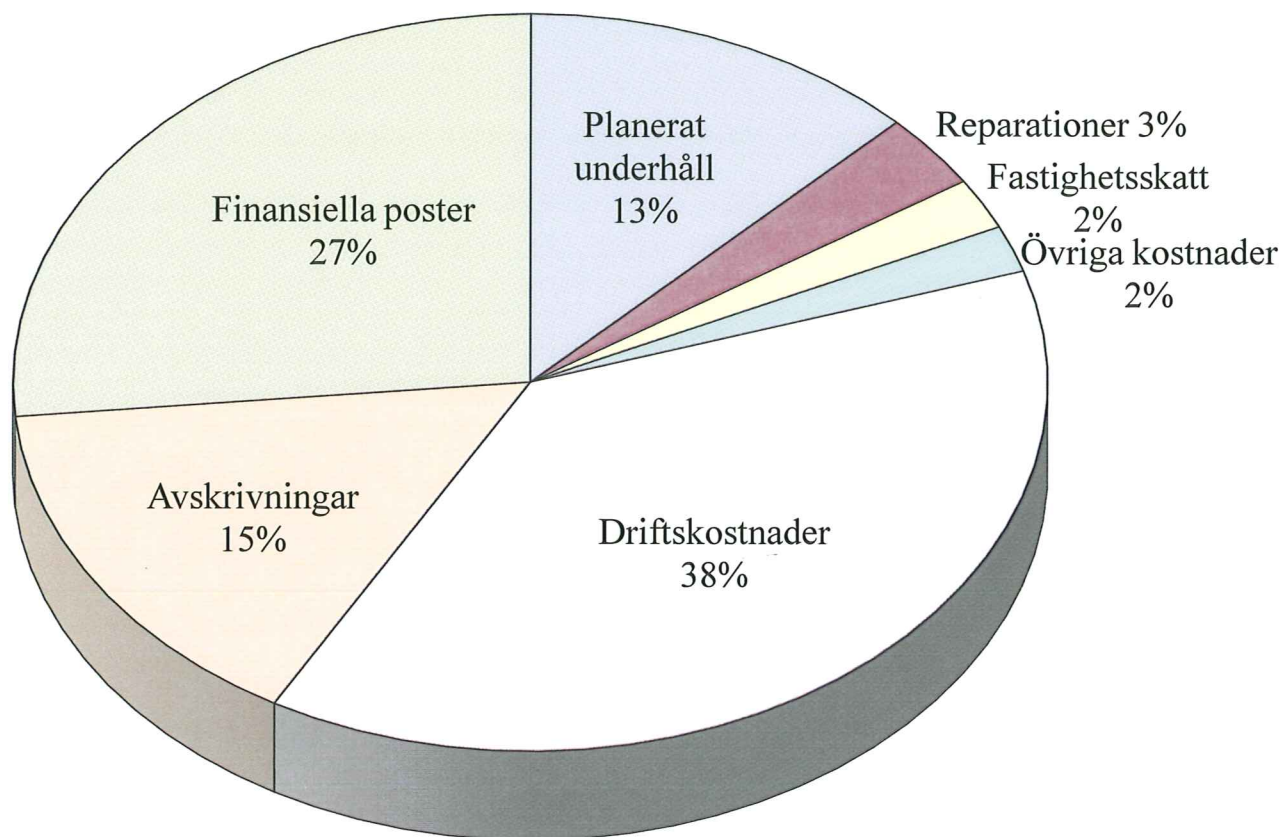
<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>	6 742
<b>Antal lägenheter:</b>	84

I genomsnitt per m <sup>2</sup> och år	Kr / m <sup>2</sup>	Föreg. år
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	62	60
Rabatt/återbäring från RB	- 2	- 1
Kabel-TV	13	15
IT-kostnader	10	10
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Städ	4	1
Fastighetsjour (Securitas)	1	1
Snöröjning	14	8
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	25	24
El	43	45
Uppvärmning	97	84
Sophantering	17	16
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>293</b>	<b>272</b>



## Vart går dina avgifter?

Föreningens redovisade kostnader för 2009 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel av månadsavgiften.



## Resultat

Balanserat resultat	148 333,99
Årets resultat före fondförändring	31 961,93
Fondavsättning enligt plan	-650 000,00
Årets uttag ur underhållsfond	648 662,00

Att disponera på stämman: 178 957,92

**Styrelsen föreslår** följande disposition till stämman:

Balanseras i ny räkning 178 957,92

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
		<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 019 480	4 972 479
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 18 238	- 19 706
Övriga förvaltningsintäkter	3	132 021	131 014
		<u>5 133 264</u>	<u>5 083 786</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 170 207	- 202 314
Planerat underhåll	5	- 648 662	- 143 877
Fastighetskatt		- 116 708	- 110 660
Driftskostnader	6	-1 975 305	-1 830 596
Övriga kostnader	7	- 25 777	- 51 261
Personalkostnader	8	- 80 254	- 65 892
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 793 265	- 674 997
		<u>-3 810 178</u>	<u>-3 079 597</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 323 086</b>	<b>2 004 189</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 680	50 400
Ränteintäkter	10	80 362	150 729
Räntekostnader	11	-1 373 166	-1 683 019
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>31 962</u></b>	<b><u>522 300</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 650 000	- 600 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<u>648 662</u>	<u>143 877</u>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		- 1 338	- 456 123
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>30 624</b>	<b>66 177</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	34 500 402	35 194 428
Inventarier och Installationer	13	333 967	433 206
		<u>34 834 369</u>	<u>35 627 634</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i Riksbyggen	14	42 000	42 000
		<u>34 876 369</u>	<u>35 669 634</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		212	196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 890	97 421
		<u>54 102</u>	<u>97 617</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	3 900 000	3 500 000
Kassa och bank	17	601 692	572 261
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 555 794</u>	<u>4 169 878</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>39 432 163</u>	<u>39 839 512</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</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		1 888 008	1 786 670
		<u>3 412 300</u>	<u>3 310 962</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		148 334	182 157
Årets resultat		31 962	522 300
Avsättning till underhållsfond		- 650 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		648 662	143 877
		<u>178 958</u>	<u>248 334</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>3 591 258</u></b>	<b><u>3 559 296</u></b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	19	34 118 993	34 647 769
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		530 000	530 000
Leverantörsskulder		231 309	138 413
Skatteskulder		116 652	110 660
Medlemmarnas underhållsfond		44 245	44 245
Övriga skulder, kortfristiga	20	245 722	247 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	553 984	561 472
		<u>1 721 912</u>	<u>1 632 447</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>35 840 905</u></b>	<b><u>36 280 216</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>39 432 163</u></b>	<b><u>39 839 512</u></b>
<b>Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar</b>		38 044 000	38 044 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**Kassaflödesanalys enligt indirekt metod**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>31 962</b>	<b>522 300</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	793 265	674 997
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>825 227</b>	<b>1 197 297</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	43 515	- 21 360
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	89 465	54 728
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>958 206</b>	<b>1 230 665</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 528 776	- 410 508
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 528 776</b>	<b>- 410 508</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>429 430</b>	<b>820 157</b>
Likvida medel vid årets början	4 072 261	3 252 104
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 501 692</b>	<b>4 072 261</b>
(se Not 16 och Not 17)		

**Upplysning 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 26,3%.

Föreningens underskottsavdrag uppgår efter årets bokslut till 27,5 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

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

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 1      Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	4 585 543	4 540 142
Hyror, bostäder	151 779	150 276
Hyror, lokaler	9 999	9 900
Hyror, garage	194 400	194 400
Hyror, p-platser	77 760	77 760
	<u>5 019 480</u>	<u>4 972 479</u>
<b>Not 2      Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 270	- 2 100
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 968	- 15 856
Rabatter	- 1 000	- 1 750
	<u>- 18 238</u>	<u>- 19 706</u>

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
IT-avgifter	131 040	131 040
Fakturerade kostnader	1 056	0
Öresutjämning	- 75	- 26
	<hr/>	<hr/>
	132 021	131 014
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Material gemensamma utrymmen	6 310	1 364
Material markytor	1 263	0
Bostäder	33 868	21 611
Vattenskador	28 094	56 171
Lokaler, gemensamma utrymmen	1 009	1 476
VVS	5 082	12 665
Ventilation	23 349	49 954
Elinstallationer	5 595	378
Hissar	1 438	1 356
Huskropp	18 105	14 506
Gårdar och grönanläggningar	10 405	12 236
Garage och parkeringsplatser	2 329	4 668
Tvättstugor	10 968	5 309
Tele/TV/Data	7 376	2 308
Övriga installationer	6 865	1 601
Övriga reparationer	14 651	16 711
Ersättning, fastighetsförsäkring	- 6 500	0
	<hr/>	<hr/>
	170 207	202 314
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
VVS	59 207	33 683
Ventilation	17 801	39 839
Elinstallationer	0	17 224
TV, uppgradering fastighetsnät	226 050	0
Hissar	10 434	6 486
Låssystem	247 714	0
Tvättstugor	28 487	39 656
Övrigt underhåll	58 969	6 989
	<hr/>	<hr/>
	648 662	143 877

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	43 936	49 410
Arvode förvaltning	416 444	402 524
Rabatt/återbäring från RB	- 11 900	- 7 500
Kabel-TV	87 718	98 628
IT-kostnader	66 955	66 930
Juridiska kostnader	2 850	0
Arvode auktoriserad revisor	12 188	11 949
Möteskostnader	300	300
Städ (yttre sopning)	25 719	6 948
Fastighetsjour (G4S)	4 799	4 271
Snöröjning	94 029	50 739
Förbrukningsmateriel	6 113	7 497
Fordons- och maskinkostnader	332	0
Frakter och transporter	420	0
Vatten	169 313	160 448
El	290 766	304 246
Uppvärmning	651 613	563 071
Sophantering	113 710	111 135
	<u>1 975 305</u>	<u>1 830 596</u>
<b>Not 7 Övriga kostnader</b>		
Fritidsmedel	5 316	2 257
Fika, representation	2 526	5 860
Kontorsmateriel	49	303
Telefon och porto	0	1 000
Medlems- och föreningsavgifter	6 888	6 888
Köpta tjänster	3 450	30 750
Bankkostnader	105	0
Övriga externa kostnader	7 443	4 203
	<u>25 777</u>	<u>51 261</u>
<b>Not 8 Personalkostnader</b>		
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	59 000	47 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 985	3 585
Föreningsvald revisor	995	995
Utbildning, förtroendevalda	1 250	375
Summa	<u>64 230</u>	<u>51 955</u>
Sociala kostnader	16 024	13 937
	<u>80 254</u>	<u>65 892</u>



	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader (amort)	528 776	410 508
Standardförbättringar	165 250	165 250
Inventarier	632	632
Installationer	98 607	98 607
	<u>793 265</u>	<u>674 997</u>
<b>Not 10 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	465	3 561
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	78 396	147 075
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	1 445	93
Skattefria ränteintäkter	56	0
	<u>80 362</u>	<u>150 729</u>
<b>Not 11 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	1 373 018	1 682 899
Övriga räntekostnader	133	0
Övriga finansiella kostnader	15	120
	<u>1 373 166</u>	<u>1 683 019</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>	<b>41 712 920</b>	<b>41 712 920</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-5 031 242	-4 620 734
Standardförbättringar	-1 487 250	-1 322 000
	<u>-6 518 492</u>	<u>-5 942 734</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 528 776	- 410 508
Årets avskrivning standardförbättringar	- 165 250	- 165 250
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 212 518</b>	<b>-6 518 492</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 500 402</b>	<b>35 194 428</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	32 847 902	33 376 678
Standardförbättringar	1 652 500	1 817 750

	2009-12-31	2008-12-31
<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	40 186 000	40 186 000
<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	- 121 785	- 121 153
Installationer	- 761 658	- 663 051
	- 883 443	- 784 204
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 632	- 632
Installationer	- 98 607	- 98 607
	- 99 239	- 99 239
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 982 682</b>	<b>- 883 443</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>333 967</b>	<b>433 206</b>
<i>Varav</i>		
Inventarier	0	632
Installationer	333 967	432 574
<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	18 841	16 433
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 140	25 661
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	16 695
Periodiserade kostnader månadsrapporter	5 047	4 799
Upplupna ränteintäkter	7 307	33 833
Övrigt	556	0
	53 890	97 421

					2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 16</b>	<b>Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>					
	Likviditetsplacering via Riksbyggen				3 900 000	3 500 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	180 dagar	1 800 000	1,00	2010-03-01		
	180 dagar	2 100 000	0,80	2010-06-01		
<b>Not 17</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa				3 134	3 695
	Avräkning med Swedbank				598 558	568 567
					601 692	572 261
<b>Not 18</b>	<b>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>1 786 670</b>	<b>182 157</b>	<b>66 177</b>
	Disposition enl stämmobeslut			100 000	- 33 823	- 66 177
	Förändring av underhållsfond					- 1 338
	Avsättning enligt plan			650 000		
	Ianspråkstagande ur fond			- 648 662		
	Årets resultat					31 962
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 524 292</b>	<b>1 888 008</b>	<b>148 334</b>	<b>30 624</b>
<b>Not 19</b>	<b>Fastighetslån, långfristiga</b>					
	Fastighetslån				34 648 993	35 177 769
	Avgår nästa års amortering				- 530 000	- 530 000
	<b>Skuld vid årets slut</b>				<b>34 118 993</b>	<b>34 647 769</b>
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Bundet till</b>	<b>Ing. skuld</b>	<b>Årets amort.</b>	<b>Utg. skuld</b>	
STADSHYPOTEK	1,94	rörligt	1 750 000	100 000	1 650 000	
STADSHYPOTEK	3,88	2010-12-01	9 457 250	189 144	9 268 106	
STADSHYPOTEK	3,88	2010-12-01	3 731 657	74 632	3 657 025	
SWEDBANK HYPOTEK	3,78	2012-02-15	10 957 885		10 957 885	
SWEDBANK HYPOTEK	4,45	2013-04-30	9 280 977	165 000	9 115 977	
			<b>35 177 769</b>	<b>528 776</b>	<b>34 648 993</b>	
<b>Not 20</b>	<b>Övriga skulder, kortfristiga</b>					
	Avräkning LÅN				245 722	247 657
<b>Not 21</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Förutbetalda hyror och avgifter				324 835	329 461
	Upplupna drift- och underhållskostnader				30 129	31 931
	Upplupen kostnad för rep och underhåll				73 620	23 700
	Upplupna elkostnader				37 471	35 865
	Upplupna värmekostnader				82 566	139 241
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				5 363	1 274
					553 984	561 472

**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 2010-03-15

Qua. Hjalmar Nordström      Johelina Rönkä      Thomas Jönsson  
Åke Åkerud      K. A. Bogren      Jane Joelsson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-03-30.

Charlotte Juergen  
KPMG AB

Britt-Marie Holmberg  
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2010- 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 2009-01-01 till 2009-12-31. 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.

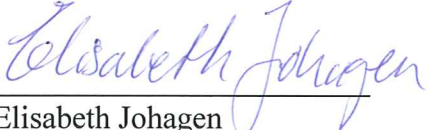
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan 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.

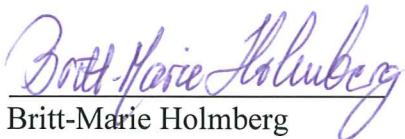
### Vi tillstyrker att föreningsstämman

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

Umeå 2010-03-30

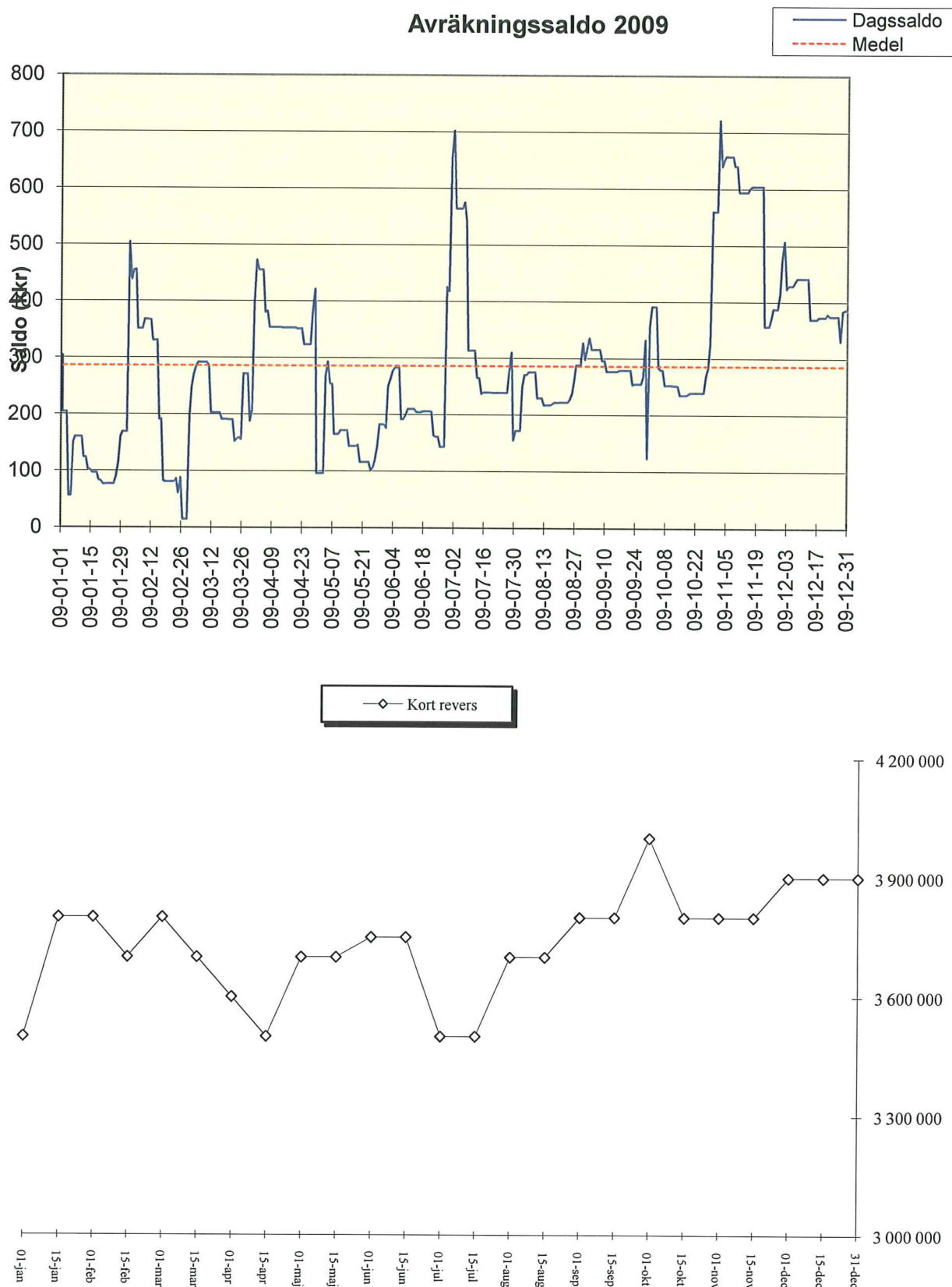


Elisabeth Johagen  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

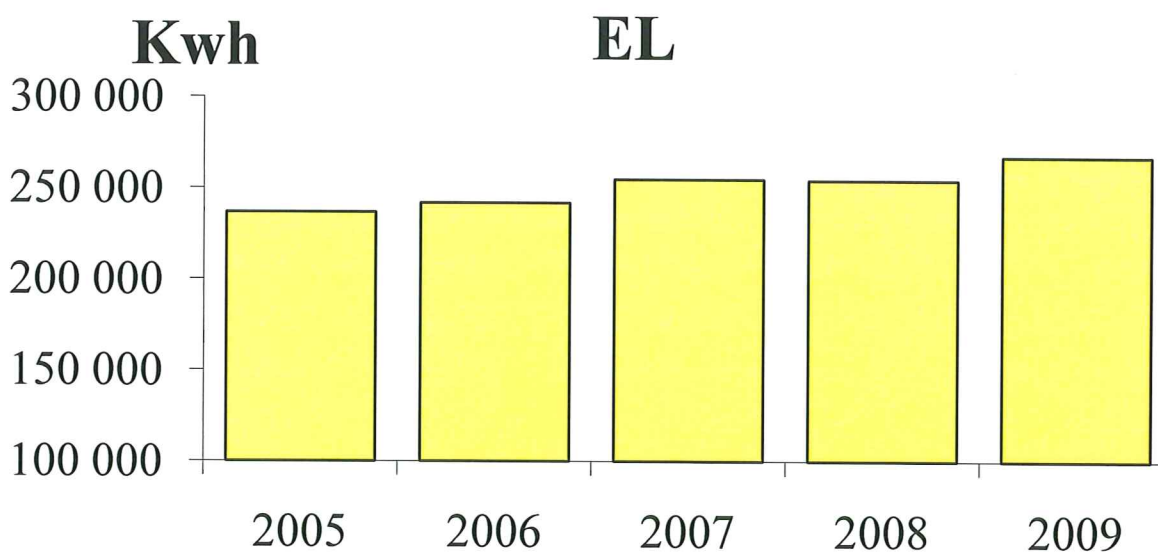
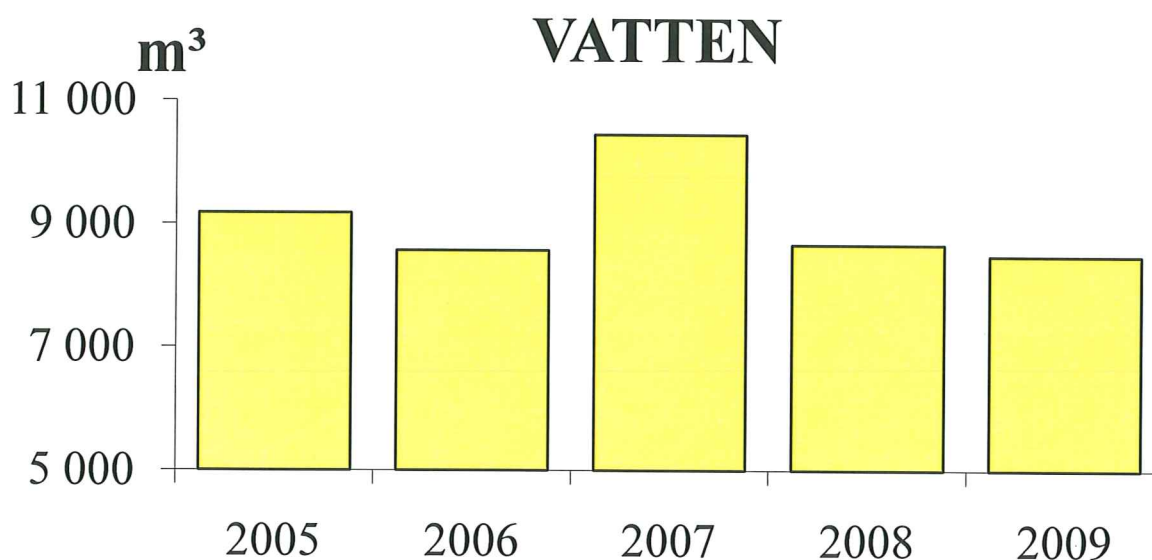
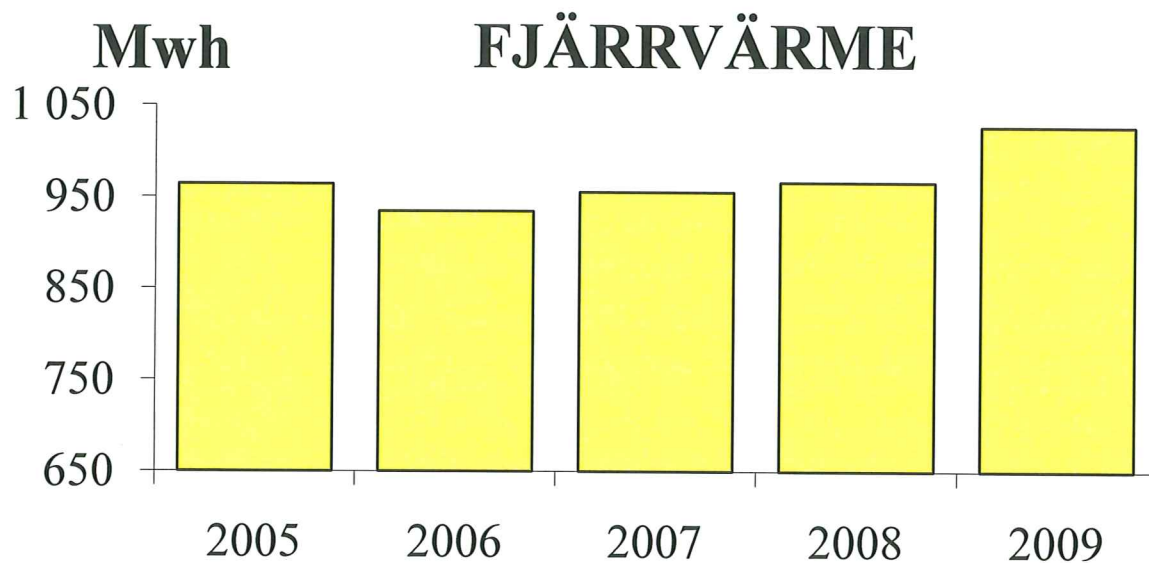


Britt-Marie Holmberg  
Föreningens revisor

## Föreningens kapitaltillgångar



Föreningens kapitaltillgångar under tiden 2009-01-01 till 2009-12-31 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

RB12VMN - 2010-02-22

**Underhållsplan****RÖBÄCKSHUS NR 1**

Kostnadsläge 0902

Bygghet	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Kr/år/	Summa
											BOA	
<b>1 Mark</b>												
11 Gräs- och plantering				7					88		1	95
12 Hårdgjorda ytor	990				138				138		16	1266
13 Lekytor			453			26			26		6	504
16 Markkompletteringar	12			7	30				7		1	56
<b>2 Utvändigt</b>												
21 Fasader					1911						24	1911
22 Fasadkompletteringar					259	462					9	722
24 Fönster					670						8	670
25 Dörrar entreparti/portar	299				240						7	539
26 Yttertak						478					6	478
27 Enheter på tak						757					9	757
29 Utvändigt övrigt					200						3	200
<b>3 Invändigt</b>												
30 Invändigt	63		32	15	13	40	40	33	20		3	256
31 Golv	63		78		13						2	154
36 Inredningar			1								0	1
3S Invändigt sammansatt	79		28								1	106
<b>5 VVS</b>												
52 Vatten och avlopp				45							1	45
56 Värmeanläggningar										210	3	210
57 Luftbehandling	55	141	55	55	97	55	254	97	55	55	12	919
<b>6 EI</b>												
63 Belysning									575		7	575
64 Tele				155							2	155
<b>7 Transportanordningar</b>												
71 Hissar	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	1	101
<b>9 Utrustning</b>												
91 Köksutrustning	14		14			87					1	116
94 Tvätt	50			61	16	38		133	93		5	392
<b>Summa:</b>	<b>1635</b>	<b>151</b>	<b>672</b>	<b>356</b>	<b>3598</b>	<b>1954</b>	<b>304</b>	<b>273</b>	<b>1012</b>	<b>275</b>	<b>128</b>	<b>10 230</b>

SUMMARUM

Underhållsplan 10 år - per bygghet



# 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 fördelingsgrund 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.

## 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.

## 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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

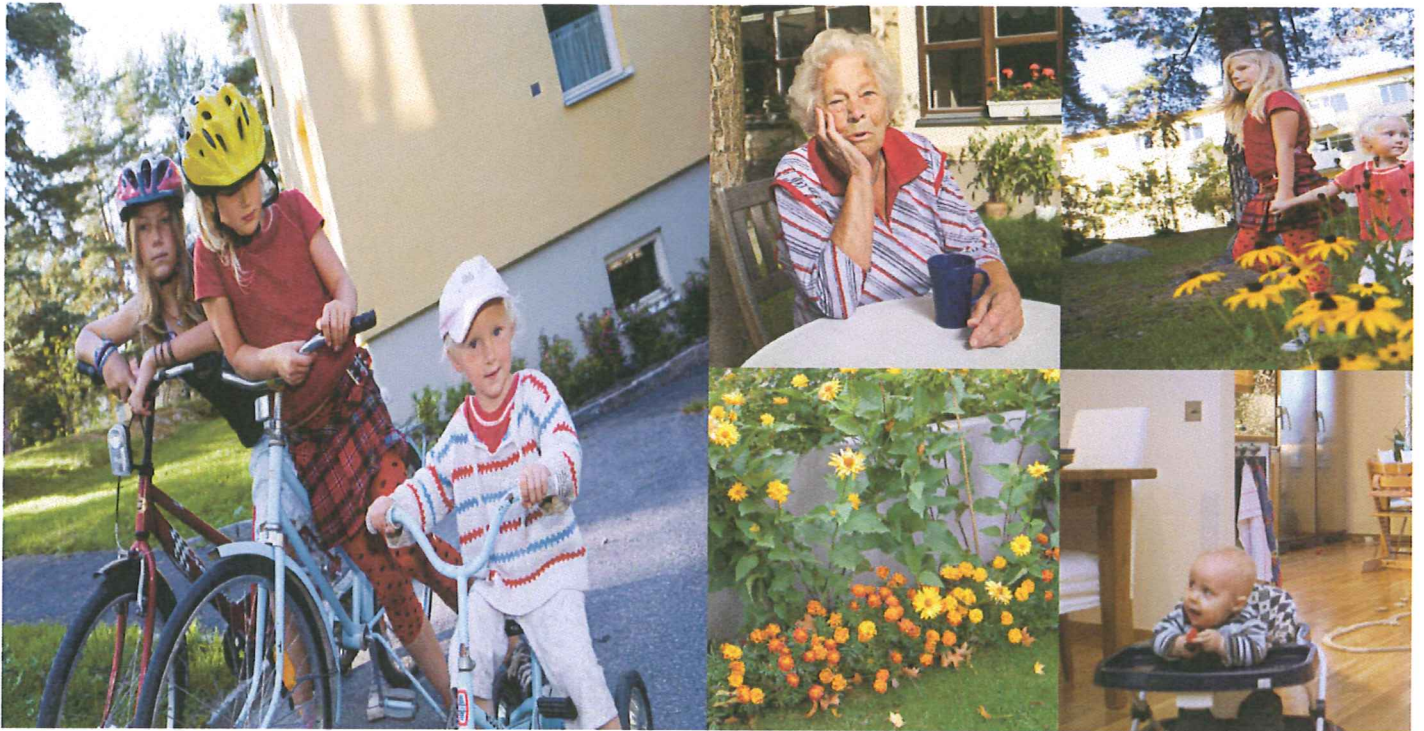
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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)