



Riksbyggens Brf Röbbäckshus nr 1
Org nr 716415-2238
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

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

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Tisdag 3 maj 2011 kl 18.30 - OBS !
Linnéaskolans matsal, Sönkmyrvägen, Röbbäck**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
- 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	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Revisionsberättelse	14
Nyckeltal och diagram	15
Förbrukningsstatistik	16

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Röbbäckshus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Ordförande har ordet...

Det gångna året har gått lika fort som det föregående. Det har varit ännu en vinter med mycket snö och sträng kyla, men nu har det vänt och i skrivande stund strålar solen. Vårkänslorna börjar komma.

Vi har under året genomfört förbättring av asfaltytorna, en stor men nödvändig utgift.

Införandet av sortering av matavfallet har blivit en succé. Det brännbara avfallet har minskat i motsvarande grad och även kostnaden.

Delar av styrelsen har också deltagit i klimatskolan samt många och nyttiga temakvällar.

Framför oss ligger byte av ytterdörrar till flerfamiljshusen samt byte av garageportar.

Vår ekonomi är fortfarande i balans trots höjningar av opåverkbara kostnader. Efterfrågan på lägenheter i vår förening är större än utbudet och försäljningspriserna är goda ur ett säljarperspektiv.

Tyvärr har tre styrelsemedlemmar lämnat styrelsen under verksamhetsåret på grund av att man flyttat vilket ökat arbetsbördan för oss kvarvarande. Men vi har haft ett gott stöd av Riksbyggens personal.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärerOrdinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämma</u>
Ulla-Britt Nordström	Ordförande	Stämman	2011
Thomas Johansson	Vice ordförande	Stämman	2012
Sven-Erik Hilberer	Sekreterare	Stämman	2012
K A Bogmer	Ledamot	Stämman	2011
Karita Gottfridsson	Ledamot	Stämman	2012
Åke Abrahamsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter (i turordning)

Jane Joelsson		Stämman	2011
Mattias Sjödin		Stämman	2011
Mona Larsson		Stämman	2012
Erika Johansson		Stämman	2011
Jenny Brantholm		Stämman	2012
Anders Johansson		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Revisor	Stämman
Britt-Marie Holmberg		Stämman

Revisorssuppleanter

Malin Eliasson	Revisorsuppleant	Stämman
----------------	------------------	---------

Valberedning

		<u>PLUS-ansvariga</u>	
Inga Lindfors	sammankallande	Jenny Brantholm	nedre röda
Kent Wikström		Mona Larsson	grå
Malin Eliasson		Erika Johansson	övre röda

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

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. Dessutom finns tre kvartershus, förråds- och garagebyggnader med fritidslokaler, förråd, tvättstugor, matkällare, 54 bilplatser i kallgarage och 54 öppna bilplatser med motorvärmare. Fastighetens adresser är Rosettvägen 1 - 137 (udda nr), 904 41 RÖBÄCK.

Riksbyggens Brf Röbbäckshus nr 1

716415-2238

<u>Lägenhetsfördelning:</u>	<u>Antal</u>	<u>Total yta m²</u>	<u>därav bostadsrätt yta m²</u>
1 rum och kokskåp	6	159,0	–
2 rum och kök	17	1 054,5	1 054,5
3 rum och kök	36	2 766,0	2 766,0
4 rum och kök	<u>25</u>	<u>2 762,5</u>	<u>2 462,5</u>
Summa	84	6 742,0	6 583,0

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 154 tkr och planerat underhåll för 394 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

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.

2006 har byte av ventilationsaggregat gjorts i alla lägenheter för 1 912 tkr.

2009 har Kabel-TV nätet uppgraderats för 226 tkr och byte av låssystem gjorts för 248 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt underhållsplanen bör den årliga avsättningen uppgå till 823 tkr i ett 10-årigt och 2 207 tkr i ett 30-årigt perspektiv. Under året har avsättning gjorts med 650 tkr. Budgeterad avsättning för 2011 är 675 tkr. Behållningen i underhållsfonden uppgår per bokslutsdagen till 2 144 tkr.

Inga större åtgärder är planerade under det kommande verksamhetsåret.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder ska täckas av fonderade medel.

Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 april 2010. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi*Resultat och ställning (tkr)*

	2010	2009	2008	2007	2006
Resultat efter fondförändringar	- 17	31	66	123	113
Soliditet %	10%	9%	9%	7%	6%
Likviditet %	289%	265%	255%	228%	163%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	680	680	673	673	667
Driftskostnad, kr / kvm	309	293	272	257	243
Ränta, kr / kvm	200	204	250	259	272
Underhållsfond, kr / kvm	318	280	265	183	118
Lån, kr / kvm	5 065	5 139	5 218	5 279	5 339

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm , Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga boarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 1 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 681 kr kvm/år. Hyror för garage höjdes med 20 kr/mån från 2010-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat att höja årsavgifter och hyror för bostäder och lokaler med 2 % fr.o.m. 2011-01-01.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom ettorna som upplåts med hyresrätt).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultatTill årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	178 958
Årets resultat före fondförändring	238 902
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	393 953
Summa över/underskott	161 813

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	161 813
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01</i> <i>2010-12-31</i>	<i>2009-01-01</i> <i>2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 032 480	5 019 480
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 11 924	- 18 238
Övriga förvaltningsintäkter	3	136 307	132 021
		<u>5 156 864</u>	<u>5 133 264</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 153 811	- 170 207
Planerat underhåll	5	- 393 953	- 648 662
Fastighetsavgift/skatt		- 118 078	- 116 708
Driftkostnader	6	-2 080 366	-1 975 305
Övriga kostnader	7	- 26 766	- 25 777
Personalkostnader	8	- 72 106	- 80 254
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 768 973	- 793 265
		<u>-3 614 053</u>	<u>-3 810 178</u>
Rörelseresultat		1 542 811	1 323 086
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 872	1 680
Ränteintäkter	10	36 979	80 362
Räntekostnader	11	-1 345 759	-1 373 166
		<u>-1 303 908</u>	<u>-1 291 124</u>
Årets resultat		<u>238 902</u>	<u>31 962</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 650 000	- 650 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		393 953	648 662
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 256 047</u>	<u>- 1 338</u>
Resultat efter fondförändring		- 17 145	30 624

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	33 831 376	34 500 402
Inventarier och Installationer	13	240 720	333 967
		<u>34 072 096</u>	<u>34 834 369</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		34 114 096	34 876 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		62	212
Kundfordringar		1 750	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	73 073	53 890
		<u>74 885</u>	<u>54 102</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	4 450 000	3 900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 226	3 134
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		562 680	598 558
		<u>564 906</u>	<u>601 692</u>
Summa omsättningstillgångar		5 089 791	4 555 794
SUMMA TILLGÅNGAR		39 203 887	39 432 163

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 521 792	1 521 792
Upplåtelseavgifter		2 500	2 500
Underhållsfond		2 144 055	1 888 008
		<u>3 668 347</u>	<u>3 412 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		178 958	148 334
Årets resultat		238 902	31 962
Avsättning till underhållsfond		- 650 000	- 650 000
Ianspråktagande av underhållsfond		393 953	648 662
		<u>161 813</u>	<u>178 958</u>
<i>Summa eget kapital</i>		3 830 160	3 591 258
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	33 615 217	34 118 993
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		530 000	530 000
Leverantörsskulder		248 024	231 309
Skatteskulder		117 892	116 652
Medlemmarnas reparationsfond		44 245	44 245
Övriga skulder, kortfristiga	19	240 937	245 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	577 412	553 984
		<u>1 758 510</u>	<u>1 721 912</u>
<i>Summa skulder</i>		35 373 727	35 840 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 203 887	39 432 163
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		38 044 000	38 044 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter (om de inte kan hänföras till fastighetsförvaltningen), utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst. Vi har bedömt att föreningens ränteintäkter kan hänföras till fastighetsförvaltningen, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

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

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 585 543	4 585 543
Hyror, bostäder	151 779	151 779
Hyror, lokaler	9 999	9 999
Hyror, garage	207 360	194 400
Hyror, p-platser	77 760	77 760
Hyror, övriga	40	0
	<hr/> 5 032 480	<hr/> 5 019 480
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 1 044	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 640	- 1 270
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 240	- 15 968
Rabatter	0	- 1 000
	<hr/> - 11 924	<hr/> - 18 238
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	131 040	131 040
Fakturerade kostnader	5 338	1 056
Öresutjämning	- 71	- 75
	<hr/> 136 307	<hr/> 132 021
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen (färg, m.m.)	8 460	6 310
Material markytor	1 498	1 263
Bostäder (filterbyte, hyreslägenheter, m.m.)	42 981	33 868
Vattenskador (Rosettv 23)	16 523	28 094
Tvättstugor	18 303	10 968
Gemensamma utrymmen	0	1 009
Vatten/Avlopp	2 040	350
Värme	0	4 732
Ventilation	4 547	23 349
Elinstallationer	7 124	5 595
Tele/TV/Data	1 750	7 376
Hissar	0	1 438
Övriga installationer (kylanläggning)	19 372	6 865
Huskropp	0	18 105
Gårdar och grönanläggningar (matjord, gödsel)	13 430	10 405
Garage och parkeringsplatser	5 928	2 329
Övriga reparationer	11 855	14 651
Ersättning, fastighetsförsäkring	0	- 6 500
	<hr/> 153 811	<hr/> 170 207

	2010-12-31	2009-12-31
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder (kök, hyreslägenhet)	20 917	0
Tvättstugor	0	28 487
VA/Sanitet (byte golvbrunnar)	19 334	33 673
Värme	0	25 534
Ventilation (filter)	24 000	17 801
Tele/TV	0	226 050
Hissar	8 888	10 434
Låssystem	0	247 714
Gårdar och grönanläggningar (asfaltering)	285 000	0
Övrigt underhåll	35 814	58 969
	<hr/>	<hr/>
	393 953	648 662
 Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	53 306	43 936
Arvode förvaltning	420 985	416 444
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 900	- 11 900
Kabel-TV	89 485	87 718
IT-kostnader	66 980	66 955
Juridiska kostnader	- 2 890	2 850
Revisionsarvode, externt	12 554	12 188
Möteskostnader	420	300
Städ (yttre sopning)	7 829	25 719
Bevakningskostnader	5 047	4 799
Snöröjning	94 196	94 029
Förbrukningsmateriel	2 669	6 113
Fordons- och maskinkostnader	0	332
Frakter och transporter	0	420
Vatten	181 885	169 313
El	315 752	290 766
Uppvärmning	726 504	651 613
Sophantering	116 544	113 710
	<hr/>	<hr/>
	2 080 366	1 975 305
 Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	8 765	5 316
Fika, representation	1 987	2 526
Kontorsmateriel	50	49
Telefon och porto	1 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 888	6 888
Köpta tjänster	2 625	3 450
Bankkostnader	120	105
Övriga externa kostnader	5 331	7 443
	<hr/>	<hr/>
	26 766	25 777

2010-12-31 2009-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	56 200	59 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda (valberedning)	2 985	2 985
Föreningsvald revisor	995	995
Utbildning, förtroendevalda	1 250	1 250
Summa	61 430	64 230
Sociala kostnader	16 401	16 024
Återbetald löneskatt (2003-2007)	- 5 725	0
	72 106	80 254

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader (amort)	503 776	528 776
Standardförbättringar	165 250	165 250
Inventarier	1 340	632
Installationer	98 607	98 607
	768 973	793 265

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	263	465
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	36 488	78 396
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	42	1 445
Skattefria ränteintäkter	186	56
	36 979	80 362

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 345 507	1 373 018
Övriga räntekostnader	252	133
Övriga finansiella kostnader	0	15
	1 345 759	1 373 166

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	38 407 920	38 407 920
Standardförbättringar	3 305 000	3 305 000
Summa anskaffningsvärden	41 712 920	41 712 920

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 560 018	-5 031 242
Standardförbättringar	-1 652 500	-1 487 250
	-7 212 518	-6 518 492

	2010-12-31	2009-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 503 776	- 528 776
Årets avskrivning standardförbättringar	- 165 250	- 165 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 881 544	-7 212 518
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 831 376	34 500 402
<i>Varav</i>		
Byggnader	32 344 126	32 847 902
Standardförbättringar	1 487 250	1 652 500
Taxeringsvärden		
Bostäder, byggnader	41 000 000	31 000 000
Bostäder, mark	11 400 000	8 200 000
Lokaler, byggnader	810 000	737 000
Lokaler, mark	271 000	249 000
Summa taxeringsvärden	53 481 000	40 186 000
Not 13 Inventarier och Installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	122 417	122 417
Installationer	1 194 232	1 194 232
Årets anskaffningar		
Inventarier	6 700	0
Summa anskaffningsvärden	1 323 349	1 316 649
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 122 417	- 121 785
Installationer	- 860 265	- 761 658
	- 982 682	- 883 443
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 1 340	- 632
Installationer	- 98 607	- 98 607
	- 99 947	- 99 239
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 082 629	- 982 682
Restvärde enligt plan vid årets slut	240 720	333 967
<i>Varav</i>		
Inventarier	5 360	0
Installationer	235 360	333 967

2010-12-31 2009-12-31

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

84 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen 42 000 42 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	17 891	18 841
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 745	22 140
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 695	0
Periodiserade kostnader månadsrapporter	5 295	5 047
Upplupna ränteintäkter	10 267	7 307
Övrigt	180	556
	<hr/>	<hr/>
	73 073	53 890

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 4 450 000 3 900 000

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	150 000	1,20 2011-01-03
180 dagar	2 100 000	1,00 2011-03-01
180 dagar	2 200 000	1,70 2011-06-01

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 524 292	1 888 008	178 958
Förändring av underhållsfond			- 256 047
Avsättning enligt plan		650 000	
Uttag ur underhållsfond		- 393 953	
Årets resultat			238 902
Vid årets slut	1 524 292	2 144 055	161 813

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	34 145 217	34 648 993
Avgår nästa års amortering	- 530 000	- 530 000
Skuld vid årets slut	33 615 217	34 118 993

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,39 rörligt	3 657 025	1 575 000	74 632	5 157 393
STADSHYPOTEK *	3,29 2010-12-01	1 650 000	-1 575 000	75 000	
STADSHYPOTEK	3,69 2014-12-01	9 268 106		189 144	9 078 962
SWEDBANK HYPOTEK	3,78 2012-02-15	10 957 885			10 957 885
SWEDBANK HYPOTEK	4,45 2013-04-30	9 115 977		165 000	8 950 977
		<hr/>		<hr/>	<hr/>
		34 648 993		503 776	34 145 217

* Hopslaget med annat lån och flyttat till Nordea 2010-12-01.

2010-12-31 2009-12-31


Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning HUS	50	0
Avräkning LÅN	240 887	245 722
	<hr/>	<hr/>
	240 937	245 722


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	3 797	30 129
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 417	73 620
Upplupna elkostnader	46 144	37 471
Upplupna värmekostnader	92 461	82 566
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 341	5 363
Förutbetalda hyror och avgifter	370 252	324 835
	<hr/>	<hr/>
	577 412	553 984


Röbbäck 2011-03-15



Ulla-Britt Nordström



Thomas Johansson



Sven-Erik Hilberer



K A Bogmer



Karita Gottfridsson




Åke Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-04-05



Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB



Britt-Marie Holmberg
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Röbbäckshus nr 1 för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31. 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 ersättningskyldig 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

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.

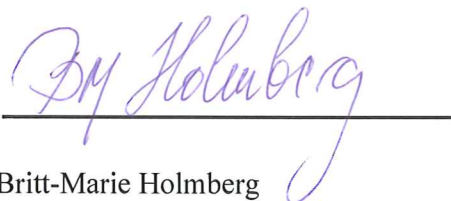
Vi tillstyrker att föreningsstämman

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

Umeå 2011-04-05



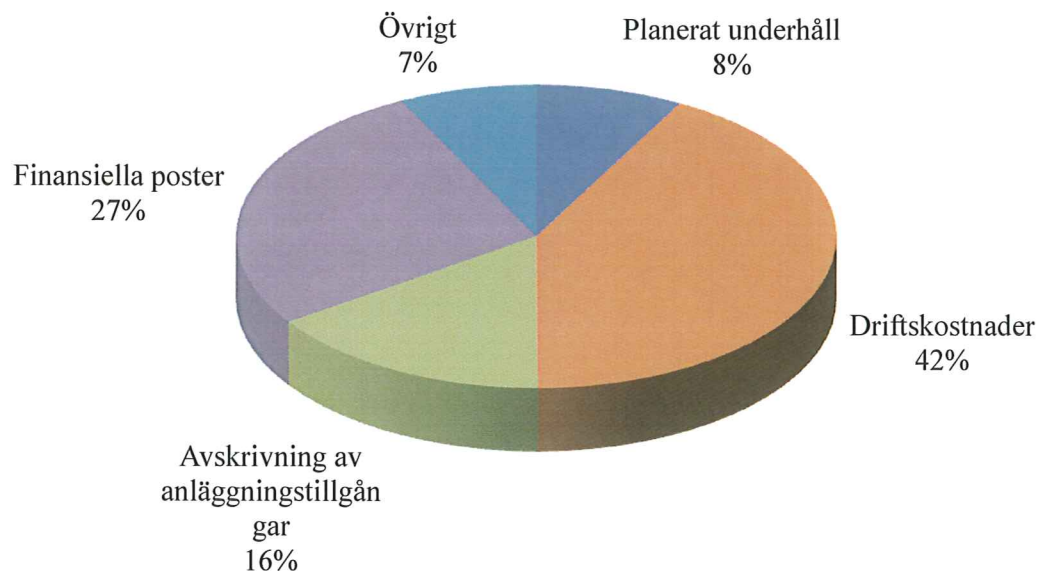
Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB



Britt-Marie Holmberg
Föreningens revisor

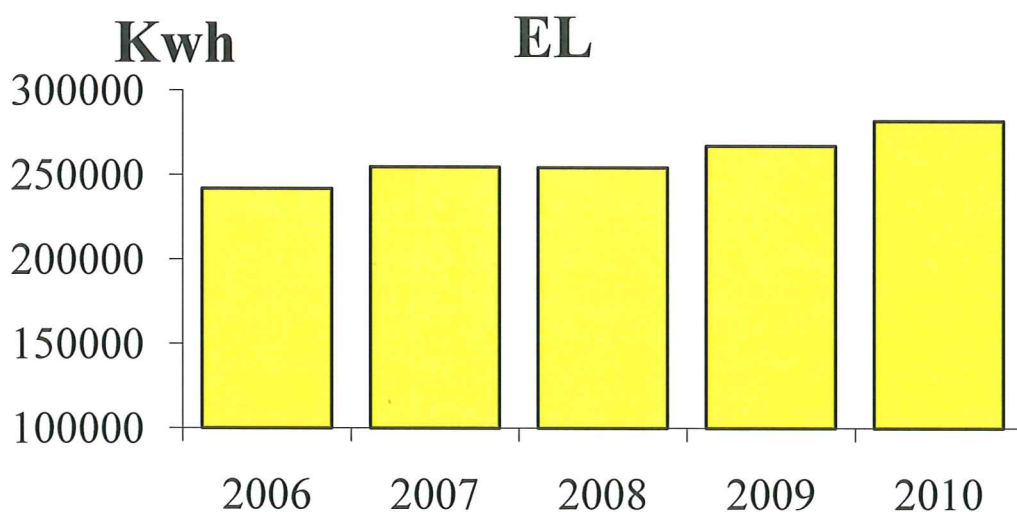
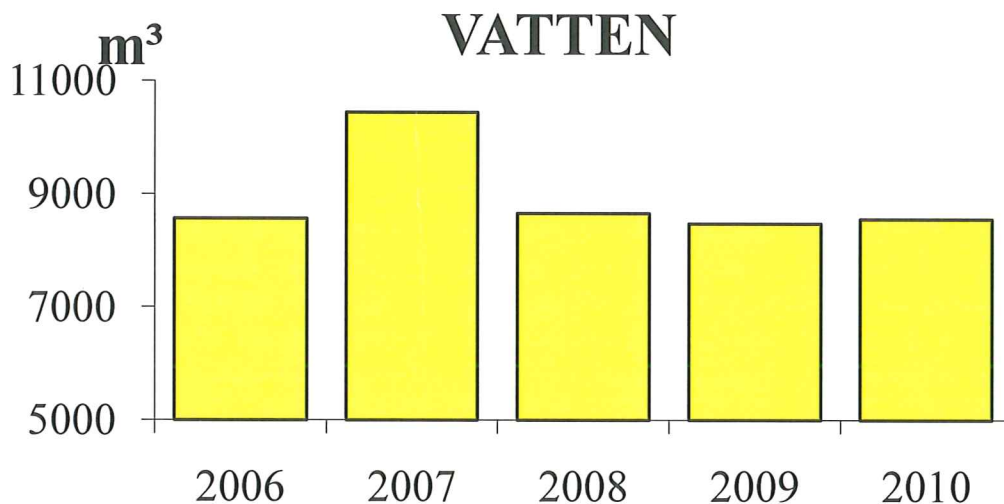
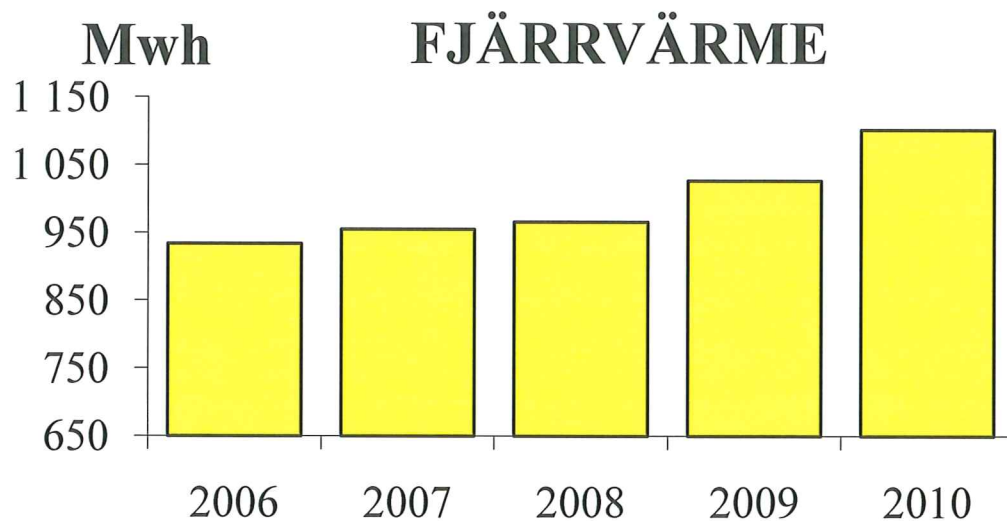
Nyckeltal

Föreningens kostnader det senaste verksamhetsåret illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel.



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2010	2009
BOA (kvm):	6817	6817
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	8	6
Arvode förvaltning	62	61
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	10	10
Revisionsarvode, externt	2	2
Städ (yttre sopning)	1	4
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	14	14
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	27	25
El	46	43
Uppvärmning	107	96
Sophantering	17	17
Summa driftskostnader	305	290



Ovanstående diagram visar årsförbrukning av fjärrvärme, vatten och el de senaste 5 åren. Ökad vattenförbrukning 2007 beror på läckage (sommarvatten).

Underhållsplan

RÖBÄCKSHUS NR 1

Kostnadsläge 0902

Byggdelen											Kr/år	Summa
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	/ BOA		
1 Mark												
11 Gräs- och plantering				7					88		1	95
12 Hårdgjorda ytor	700				138				138		16	976
13 Lekytor		453				26			26		6	504
16 Markkompletteringar				7	30				7		1	44
2 Utvändigt												
21 Fasader					1911						24	1911
22 Fasadkompletteringar					259	462					9	722
24 Fönster					670						8	670
25 Dörrar entreparti/porta	299				240						7	539
26 Yttertak						478					6	478
27 Enheter på tak						757					9	757
29 Utvändigt övrigt					200						3	200
3 Invändigt												
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
5 VVS												
52 Vatten och avlopp				45							1	45
56 Värmeanläggningar										210	3	210
57 Luftbehandling	141	55	55	97	55	254	97	55	55		12	864
6 El												
63 Belysning									575		7	575
64 Tele				155							2	155
7 Transportanordningar												
71 Hissar	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	1	91
9 Utrustning												
91 Köksutrustning			14			87					1	101
94 Tvätt	50		61	16	38		133	93			5	392
Summa:	1405	672	356	3598	1954	304	273	1012	275	128	9848	

SUMMARUM

Underhållsplan 10 år - per byggdel

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av 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 25% 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 Riksbyggens
Brf Röbbäckshus nr 1 styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

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