

Riksbyggens Brf Röbbäckshus nr 1
Org nr 716415-2238
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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. 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 kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, som 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**

**Torsdag den 19 april 2012 kl 19.00
Linnéaskolans matsal, Sönkmyrvägen, Röbbäck**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмоsekreterare.
- 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	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Förbrukningsstatistik	Bilaga
Underhållsplan	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Röbbäckshus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Ordförande har ordet...

Vi har haft ännu en snörik vinter som nu raskt går mot vår. Ljuset, solen, värmen väcker oss. Vi börjar se oss omkring. Ljuset är också avslöjande, skavankerna syns. Vi bör se över räcken, balkonger och altaner, de kan behöva lite färg.

Styrelsen försöker titta framåt, men ibland blir det inte som planerat. Vi har beslutat att skjuta fram bytet av garageportar till förmån för genomgång av yttertak. Viss renovering påbörjas nu i vår. Det börjar även bli dags för översyn av IT-nätet, vi vill ju kunna erbjuda en hög standard. Allt kostar, därför är jag glad och positivt överraskad över hur väl sorteringen av matavfallet fungerat. Vi har tack vare det minskat det brännbara avfallet med två containers. Tack för det.

Till vår stora glädje fortsätter vi att vara en populär förening dit många vill flytta. Vi ser heller inte någon tendens till prisnedgång. Nyinflyttade berättar att det fräscha och välordnade intrycket starkt bidragit till valet av vår förening. Vi får inte slå oss till ro med detta utan tillsammans verka för att leva upp till vårt goda renommé.

Snart så - - - alle man till kvastarna och krattorna.

Tusen tack alla trogna medhjälpare i styrelsen, Riksbyggen och boende. Önskar er alla en skön vår och sommar.

Ulla-Britt Nordström
ordförande

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Ulla-Britt Nordström	Ordförande	Stämman	2012
Thomas Johansson	Vice ordförande	Stämman	2012
Sven-Erik Hilberer	Sekreterare	Stämman	2012
Karita Gottfridsson	Ledamot	Stämman	2012
Mattias Sjödin	Ledamot	Stämman	2013
Jennifer Forssell	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Gun-Gerd Viktorsson		Stämman	2013
Kalle Bogmer		Stämman	2013
Mona Larsson		Stämman	2012
Per Nordin		Stämman	2013
Örjan Eskilsson		Stämman	2013
Anders Johansson		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

KPMG AB		Stämman	
Britt-Marie Holmberg		Stämman	

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Inga Lindfors	sammankallande	<u>PLUS-ansvariga</u> Örjan Eskilsson	övre röda
Kent Wikström		Mona Larsson	grå
Malin Eliasson		Gun-Gerd Viktorsson	nedre 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.

<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	25	2 762,5	2 462,5
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 och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 279 tkr och planerat underhåll för 108 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 inte upprättad underhållsplan; se bilaga. Enligt underhållsplanen bör den årliga avsättningen uppgå till 818 tkr i ett 10-årigt och 1 848 tkr i ett 30-årigt perspektiv. Under året har avsättning gjorts med 675 tkr. Budgeterad avsättning för 2012 är 700 tkr. Behållningen i underhållsfonden uppgår per bokslutsdagen till 2 710 tkr.

Under det kommande verksamhetsåret planeras OVK-besiktning och genomgång av yttertak. Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder ska täckas av fonderade medel.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 3 maj 2011. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Resultat efter fondförändringar	- 12	- 17	31	66	123
Soliditet %	11%	10%	9%	9%	8%
Likviditet %	329%	289%	265%	255%	228%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	694	680	680	673	673
Driftskostnad, kr / kvm	311	309	293	272	257
Ränta, kr / kvm	192	200	204	250	259
Underhållsfond, kr / kvm	402	318	280	265	183
Lån, kr / kvm	4 979	5 065	5 139	5 218	5 279

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 2 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 694 kr kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för nästa verksamhetsår har styrelsen beslutat att höja årsavgifter och hyror för bostäder och lokaler med 1 % fr.o.m. 2012-01-01.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom ettorna som upplåts med hyresrätt).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	161 813
Årets resultat före fondförändring	554 265
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-675 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	108 309
Summa över/underskott	<u>149 387</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 149 387

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>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 128 536	5 032 480
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 7 064	- 11 924
Övriga förvaltningsintäkter	3	131 435	136 307
		<u>5 252 907</u>	<u>5 156 864</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 278 985	- 153 811
Planerat underhåll	5	- 108 309	- 393 953
Fastighetsavgift/skatt		- 120 178	- 118 078
Driftskostnader	6	-2 096 038	-2 080 366
Övriga kostnader	7	- 23 658	- 26 766
Personalkostnader	8	- 91 867	- 72 106
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 801 090	- 768 973
		<u>-3 520 125</u>	<u>-3 614 053</u>
Rörelseresultat		1 732 782	1 542 811
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 200	4 872
Ränteintäkter och liknande poster	10	113 938	36 979
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 296 655	-1 345 759
		<u>-1 178 517</u>	<u>-1 303 908</u>
Årets resultat		<u>554 265</u>	<u>238 902</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 675 000	- 650 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<u>108 309</u>	<u>393 953</u>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		- 566 691	- 256 047
Resultat efter fondförändring		- 12 426	- 17 145

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	33 090 466	33 831 376
Inventarier och Installationer	13	180 540	240 720
		<u>33 271 006</u>	<u>34 072 096</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggen		42 000	42 000
		<u>33 313 006</u>	<u>34 114 096</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	62
Kundfordringar		0	1 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	108 361	73 073
		<u>108 361</u>	<u>74 885</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	5 100 000	4 450 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 455	2 226
Avräkning med Swedbank		630 250	562 680
		<u>632 705</u>	<u>564 906</u>
		<u>5 841 066</u>	<u>5 089 791</u>
Summa omsättningstillgångar		5 841 066	5 089 791
SUMMA TILLGÅNGAR		39 154 072	39 203 887

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 521 792	1 521 792
Upplåtelseavgifter		2 500	2 500
Underhållsfond		2 710 746	2 144 055
		<u>4 235 038</u>	<u>3 668 347</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		161 813	178 958
Årets resultat		554 265	238 902
Avsättning till underhållsfond		- 675 000	- 650 000
Ianspråktagande av underhållsfond		108 309	393 953
		<u>149 387</u>	<u>161 813</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>4 384 425</u>	<u>3 830 160</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17	32 991 557	33 615 217
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		578 000	530 000
Leverantörsskulder		197 031	248 024
Skatteskulder		120 040	117 892
Medlemmarnas reparationsfond		44 245	44 245
Övriga kortfristiga skulder	18	238 362	240 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	600 412	577 412
		<u>1 778 090</u>	<u>1 758 510</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>34 769 647</u>	<u>35 373 727</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 154 072</u>	<u>39 203 887</u>
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

Intäktsredovisning 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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 27,5 Mkr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde flerbostadshus, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler (garage).

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	70 år	2054
Standardförbättring (fjärrvärme)	Rak	20 år	2029
Installationer (IT-nät)	Rak	15 år	2014
Inventarier	Rak	5 år	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 677 253	4 585 543
Hyror, bostäder	154 814	151 779
Hyror, lokaler	10 199	9 999
Hyror, garage	207 360	207 360
Hyror, p-platser	77 760	77 760
Hyror, övriga	1 150	40
	<hr/>	<hr/>
	5 128 536	5 032 480

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 1 044
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 640	- 640
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 424	- 10 240
	<hr/>	<hr/>
	- 7 064	- 11 924

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	131 040	131 040
Fakturerade kostnader	0	5 338
Öresutjämning	- 85	- 71
Inkassointäkter	480	0
	<hr/>	<hr/>
	131 435	136 307

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	10 554	8 460
Material markytor	2 803	1 498
Bostäder	25 472	42 981
Vattenskador	39 704	16 523
Bostäder	802	0
Tvättstugor	11 357	18 303
Vatten/Avlopp	78 319	2 040
Värme	1 240	0
Ventilation	32 649	4 547
Elinstallationer	5 705	7 124
Tele/TV/Data	0	1 750
Hissar	1 119	0
Övriga installationer	713	19 372
Huskropp	37 534	0
Gårdar och grönanläggningar	5 528	13 430
Garage och parkeringsplatser	4 158	5 928
Övrigt	21 328	11 855
	<hr/>	<hr/>
	278 985	153 811

2011-12-31 2010-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	0	20 917
VA/Sanitet	45 300	19 334
Värme	14 484	0
Ventilation	24 000	24 000
Hissar	9 224	8 888
Gårdar och grönanläggningar	6 000	285 000
Övrigt	9 301	35 814
	<hr/>	<hr/>
	108 309	393 953

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	52 103	53 306
Arvode förvaltning	426 472	420 985
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 11 200	- 10 900
Kabel-TV	123 065	89 485
IT-kostnader	62 105	66 980
Juridiska kostnader	440	- 2 890
Revisionsarvode, externt	14 311	12 554
Möteskostnader	420	420
Städ (yttre sopning)	10 905	7 829
Bevakningskostnader	7 243	5 047
Snöröjning	117 900	94 196
Förbrukningsmateriel	8 323	2 669
Vatten	184 118	181 885
El	298 299	315 752
Uppvärmning	692 465	726 504
Sophantering	109 069	116 544
	<hr/>	<hr/>
	2 096 038	2 080 366

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	5 111	8 765
Fika, representation	5 133	1 987
Kontorsmateriel	460	50
Telefon och porto	1 200	1 000
Medlems- och föreningsavgifter	6 888	6 888
Köpta tjänster	0	2 625
Bankkostnader	430	120
Övriga externa kostnader	4 436	5 331
	<hr/>	<hr/>
	23 658	26 766

2011-12-31 2010-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	67 000	56 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 985	2 985
Föreningsvald revisor	995	995
Utbildning, förtroendevalda	1 250	1 250
Summa	72 230	61 430
Sociala kostnader	19 637	16 401
Återbetald löneskatt (2003-2007)	0	- 5 725
	91 867	72 106

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	575 660	503 776
Standardförbättringar	165 250	165 250
Inventarier	1 340	1 340
Installationer	58 840	98 607
	801 090	768 973

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	238	263
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	113 484	36 488
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	78	42
Övriga ränteintäkter	138	186
	113 938	36 979

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 295 905	1 345 507
Övriga räntekostnader	0	252
Övriga finansiella kostnader	750	0
	1 296 655	1 345 759

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	-6 063 794	-5 560 018
Standardförbättringar	-1 817 750	-1 652 500
	-7 881 544	-7 212 518

	2011-12-31	2010-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 575 660	- 503 776
Årets avskrivning standardförbättringar	- 165 250	- 165 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 622 454	-7 881 544
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 090 466	33 831 376
<i>Varav</i>		
Byggnader	31 768 466	32 344 126
Standardförbättringar	1 322 000	1 487 250
Taxeringsvärden		
Bostäder, byggnader	41 000 000	41 000 000
Bostäder, mark	11 400 000	11 400 000
Lokaler, byggnader	810 000	810 000
Lokaler, mark	271 000	271 000
Summa taxeringsvärden	53 481 000	53 481 000
Not 13 Inventarier och Installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	129 117	122 417
Installationer	1 194 232	1 194 232
	1 323 349	1 316 649
Årets anskaffningar		
Inventarier	0	6 700
Summa anskaffningsvärden	1 323 349	1 323 349
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 123 757	- 122 417
Installationer	- 958 872	- 860 265
	-1 082 629	- 982 682
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 1 340	- 1 340
Installationer	- 58 840	- 98 607
	- 60 180	- 99 947
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 142 809	-1 082 629
Restvärde enligt plan vid årets slut	180 540	240 720
<i>Varav</i>		
Inventarier	4 020	5 360
Installationer	176 520	235 360

2011-12-31 2010-12-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	781	17 891
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 268	22 745
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 900	16 695
Periodiserade kostnader månadsrapporter	5 607	5 295
Upplupna ränteintäkter	31 938	10 267
Förutbetalda försäkringspremier	18 867	0
Övrigt	0	180
	<u>108 361</u>	<u>73 073</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 100 000	4 450 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 500 000	2,85	2012-02-29
180 dagar	2 600 000	3,00	2012-02-29

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 524 292	2 144 055	161 813
Förändring av underhållsfond			- 566 691
Avsättning till underhållsfond		675 000	
Uttag ur underhållsfond		- 108 309	
Årets resultat			554 265
Vid årets slut	1 524 292	2 710 746	149 387

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	33 569 557	34 145 217
Avgår nästa års amortering	- 578 000	- 530 000
Skuld vid årets slut	32 991 557	33 615 217

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,69	2014-12-01	9 078 962	190 660	8 888 302
SWEDBANK HYPOTEK	3,09	2015-09-25	5 157 393	220 000	4 937 393
SWEDBANK HYPOTEK	3,39	2016-09-26	10 957 885		10 957 885
SWEDBANK HYPOTEK	4,45	2013-04-30	8 950 977	165 000	8 785 977
			<u>34 145 217</u>	<u>575 660</u>	<u>33 569 557</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning HUS	0	50
Avräkning LÅN	238 362	240 887
	<u>238 362</u>	<u>240 937</u>


2011-12-31 2010-12-31


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	6 942	3 797
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 629	52 417
Upplupna elkostnader	30 942	46 144
Upplupna värmekostnader	78 798	92 461
Upplupna kostnader för renhållning	619	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 147	12 341
Förutbetalda hyror och avgifter	410 335	370 252
	<hr/>	<hr/>
	600 412	577 412


Röbbäck 2012-03-27

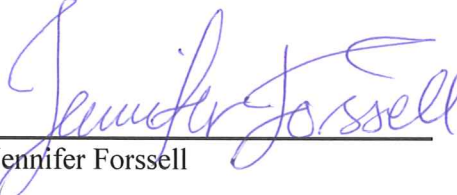

Ulla-Britt Nordström


Thomas Johansson



Sven-Erik Hilberer

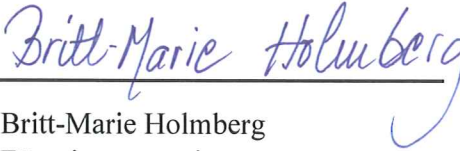

Karita Gottfridsson


Mattias Sjödin


Jennifer Forssell

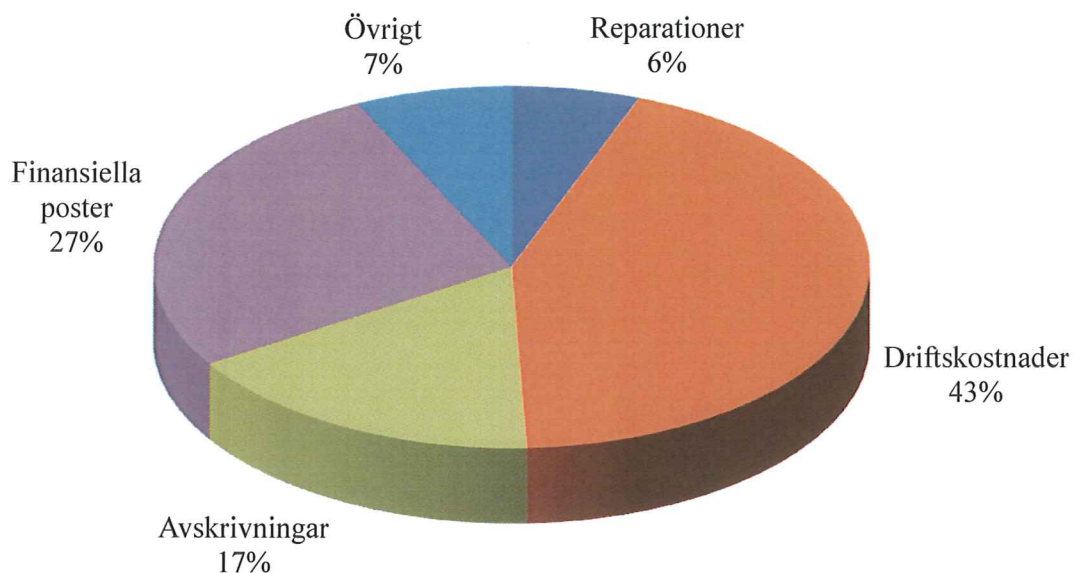
Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-03


Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB


Britt-Marie Holmberg
Föreningens revisor

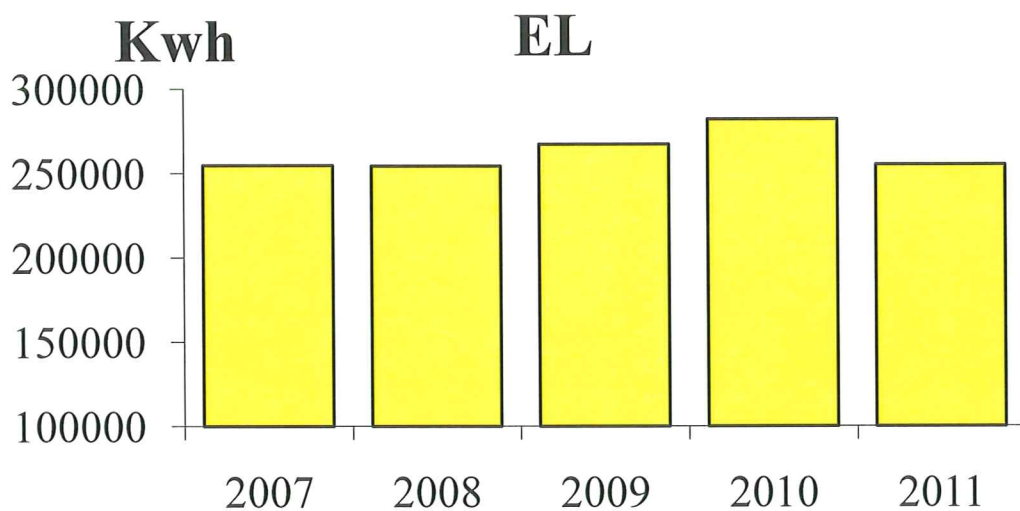
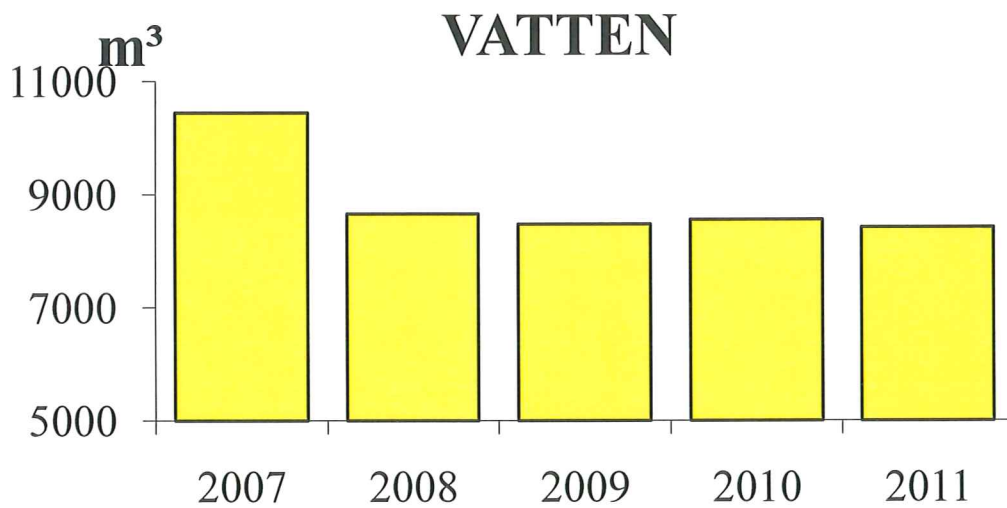
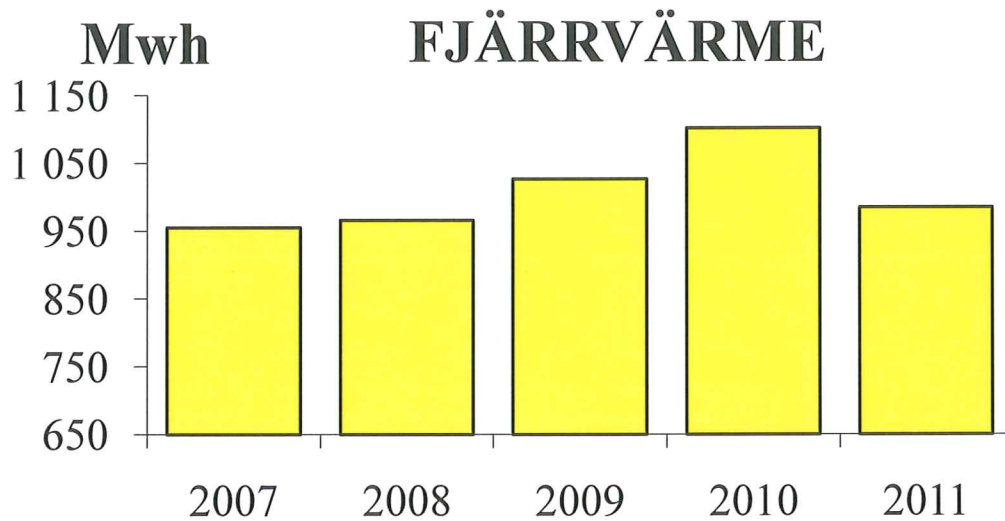
Nyckeltal

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



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	6742	6742
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	63	62
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Kabel-TV	18	13
IT-kostnader	9	10
Revisionsarvode, externt	2	2
Städ (yttre sopning)	2	1
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	17	14
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	27	27
El	44	47
Uppvärmning	103	108
Sophantering	16	17
Summa driftskostnader	311	309



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 1102

Byggdelen	Kr/år/											Summa	
	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	BOA		
1 Mark													
11 Gräs- och plantering			8					88				1,2	96
12 Hårdgjorda ytor	148				132				132			5,3	411
13 Lekytor					496				26			6,7	522
16 Markkompletteringar			31									0,4	31
2 Utvändigt													
21 Fasader			1982									25,4	1982
22 Fasadkompletteringar			262	408								8,6	670
24 Fönster			687									8,8	687
25 Dörrar entreperti/portar	1154		247									17,9	1401
26 Yttertak				501								6,4	501
27 Enheter på tak				757								9,7	757
29 Utvändigt övrigt			200									2,6	200
3 Invändigt													
30 Invändigt	33	16		120	41	33	20					3,4	263
31 Golv	12	58		77		14						2,1	161
36 Inredningar	1								1	3		0,1	6
3S Invändigt sammansatt		110								3		1,4	113
5 VVS													
52 Vatten och avlopp		28										0,4	28
56 Värmeanläggningar								258	121			4,9	380
57 Luftbehandling	168	56	56	98	259	56	98	56	56	98		12,8	1001
6 El													
63 Belysning							421					5,4	421
64 Tele							78		531			7,8	610
7 Transportanordningar													
71 Hissar	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		1,3	101
9 Utrustning													
91 Köksutrustning	15			61	31	15						1,6	122
94 Tvätt	17	80	34	39		137	96			19		5,4	422
Summa:	1560	365	3509	2071	967	265	811	350	854	130	139	10883	

SUMMARUM

Underhållsplan 10 år - per byggdel

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Röbbäckshus nr 1, org.nr 716415-2238

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

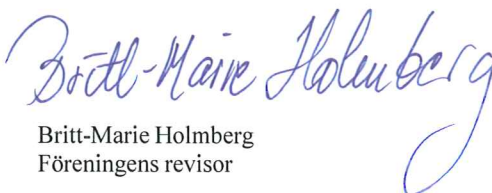
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2012-04-03

KPMG AB



Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor



Britt-Marie Holmberg
Föreningens revisor

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 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 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 styrelsen för Riksbyggens Brf Röbbäckshus nr 1 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

