



Riksbyggens Bostadsrättsförening

RÖBÄCKSHUS NR 2

Org nr 716415-2584

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2007

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag 13 maj 2008, kl. 19.00
Föreningslokalen, grå pluset

- 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
Notförteckning	9
<i>med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</i>	
Styrelse och revisorer	14
<i>revisionsberättelse</i>	15
Diagram	
<i>kapitaltillgångar</i>	16
<i>förbrukningsstatistik</i>	17
Underhållsplan	18

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **RÖBÄCKSHUS NR 2** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2007-01-01 till 2007-12-31.

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

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

Ordförande har ordet...

Hej på er!

Att vilja tro på sig själv och att uppleva självkänsla, trygghet och förmåga att kunna vara med, det vill säga: att vara delaktig, är viktiga grundstenar i vår bostadsrättsförenings gemensamma värdegrund eftersom vi har en ”kooperativ verksamhet”. Såväl styrelse som övriga boende strävar efter detta. Barn, ungdomar och vuxna ska kunna säga att: här vill jag bo!

Jag vågar påstå att i föreningen Röbbäckshus 2 så är detta möjligt och självklart, och vi ska fortsätta arbetet för att vår förening ska fortsätta vara en attraktiv förening. Även om vi har haft en del bakslag som till exempelvis att delar av snöröjningen inte har fungerat så bra, så är det mycket annat som har fungerat, och det tack vare engagerade människor som tagit tag i saker (ingen nämnd och ingen glömd). Det finns självklart förbättrings områden att jobba på, när vi blickar framåt så har vi en del större åtgärder framför oss, bland annat kommer ventilationsfrågan att aktualiseras igen och ses över. Den exakta tidsplanen för detta är inte satt ännu, utan kommer att tas fram av kommande styrelse.

Delaktighet är som sagt var en förutsättning för att en förening som vår ska kunna fungera, därför är det viktigt att styrelsen får in tips och förslag på områden som skulle kunna förbättras! Tillsammans är vi oslagbara!

Styrelsen ser fram emot fortsatt engagemang från er och vi är ivriga att bistå er! Styrelsen har möjlighet att ta hjälp från vår förvaltning och kan få ta del av professionella stödinsatser från densamma eftersom vi har ett gott samarbete med Riksbyggen (bland annat ekonomi och förvaltningen) vilket är och har varit väldigt värdefullt!

Ove Sjöström

Ordförande

Information finns även på föreningens *hemsida* med adressen ***www.roback2.se***

Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m årsmöte</u>	<u>Utsedd av</u>
Ove Sjöström, ordf	2009	Föreningen
Anders Sandström, vice ordf	2008	”
Helena Ferm, sekr	2009	”
Barbro Forsgren	2008	”
Sara Holgersson	2009	”
Christoffer Yourstone	2008	”
Lars-Åke Carlén		Riksbyggen

Suppleanter (i turordning)

Joakim Hallin	2008	Föreningen
Lloyd Matson	2009	”
Anders Johansson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Föreningen
Åke Hammeryd	”

Revisorssuppleant

Karl-Erik Danielsson	Föreningen
----------------------	------------

Övriga funktionärer

<u>Valkommitté</u>	<u>IT-ansvariga</u>
Yvonne Wiklund, sammank	Mikael Nilsson
Tommy Nyström	Elisabeth Forslund, webmaster

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Anders Sandström, Barbro Forsgren och Christoffer Yourstone samt suppleanten Joakim Hallin.

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 30:67 (Rosettvägen), Umeå Kommun. På fastigheten har under år 1984 uppförts 6 tvåvånings flerfamiljshus (varav 2 med hiss), 5 envånings och 6 tvåvånings parhus. (Under 1999 har uppvärmningen konverterats från direktverkande el till vattenburen fjärrvärme. Total kostnad ca 3,5 miljoner, varav 1,2 miljoner finansierats med bidrag, 1 miljon med lån och resterande 1,3 miljoner med egna medel. Under 1999 har föreningen också färdigställt ett Fastighetsnät för IT, total kostnad ca 531 000 kr, finansierat med egna medel.) Dessutom finns två kvartershus, förråds- och garagebyggnader med fritidslokaler, förråd, tvättstugor, matkällare, 37 bilplatser i kallgarage och 27 öppna bilplatser med motorvärmare (utökat med 6 platser hösten 2003). De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>	<u>total yta m²</u>
1 rum och kokskåp	2	53,0 m ²
2 rum och kök	10	611,0 "
3 "	24	1 836,0 "
4 "	18	1 941,0 "
7 "	<u>1</u>	<u>156,5 "</u>
	55 st	4 597,5 m ²

Ettorna upplåts med hyresrätt. 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. Under året har avsättning gjorts med 600 000 kr. Budgeterad avsättning 2008 är 600 000 kr. Enligt underhållsplanen bör den årliga avsättningen uppgå till 368 000 kr i ett 10-årigt och 927 000 kr i ett 30-årigt perspektiv.

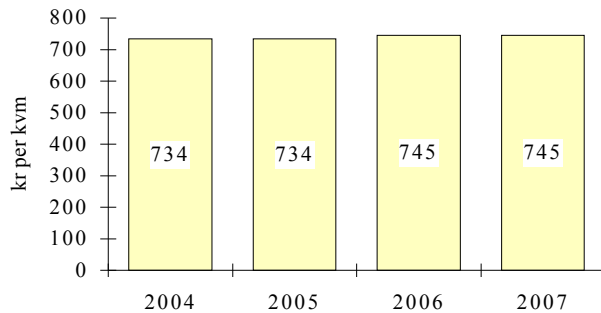
Under året har följande åtgärder vidtagits beträffande reparationer och underhåll:

Reparationer:
(totalt 95 521 kr)
Vattenskador i 2 lägenheter 12 263 kr.
Tapetsering, mm i hyreslägenheter 12 718 kr.
Reparationer av kylrum 11 573 kr.
Reparationer av tvättstugeutrustning 15 730 kr.
Övrigt (se notförteckning) 54 237 kr.

Underhåll:
(totalt 74 384 kr)
OVK och åtgärder på ventilation 39 036 kr.
Slutfaktura målning fasader 7 188 kr.
Byte av golvbrunnar i lägenheter 19 727 kr.
Hisservice och besiktning 5 220 kr.
Övrigt (se notförteckning) 3 213 kr.

Ekonomi

2007-01-01 utgick årsavgifter och hyror oförändrade. I årsavgifter för bostäder inklusive Internet, kabel-TV, vatten och värme har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 745 kr per m² lägenhetsyta.



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de fyra senaste verksamhetsåren (genomsnitt per år). För det kommande verksamhetsåret (fr o m 2008-01-01) höjs årsavgifter och hyror för bostäder med 2,5 % samt hyror för garage och bilplatser med 10 kr/mån. Avgift för Internet-anslutning upphörde fr.o.m 2006 (ingår nu i årsavgiften). Avsättning till medlemmarnas reparationsfond upphörde 2004.

Nyckeltal

<u>I genomsnitt kr per m²</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>
Räntekostnader	327	327	305	255	230	240
Fastighetsskatt*	30	32	24	24	24	20
Nettoskuld**	5 512	5 408	5 233	5 255	5 194	4 968

* Bostäder f n 0,4 % av taxeringsvärdet. Lokaler 1 % av taxeringsvärdet.

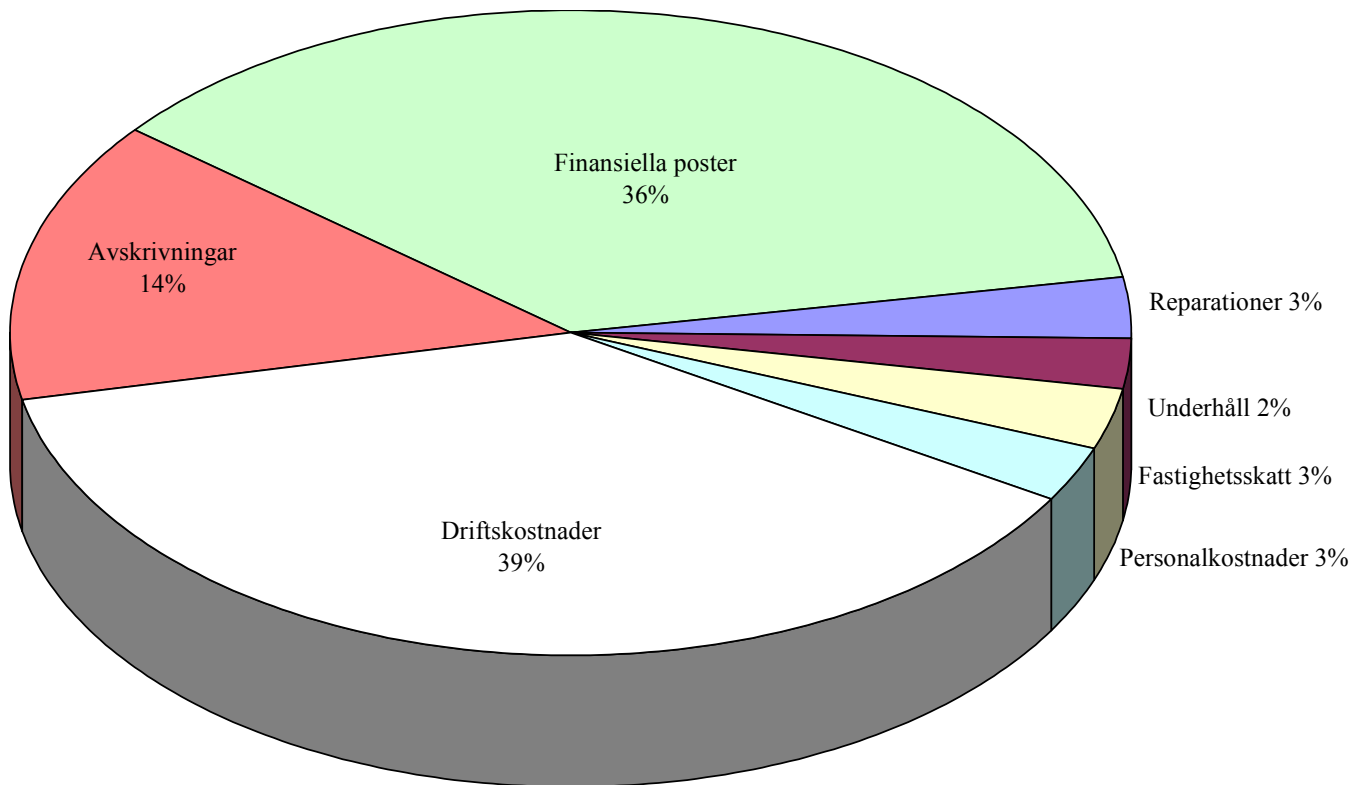
** Nettoskuld är; långfristiga- och kortfristiga skulder minus omsättningstillgångar och reversfordringar.

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Totalyta (m²):	4 597,5
Antal lägenheter:	55
Genomsnittlig kostnad per m² och år	Kr / m²
Fastighetsförsäkring	5
Arvode förvaltning, inkl fastighetsskötsel	59
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3
Kabel-TV	14
IT-kostnader	10
Arvode auktoriserad revisor	2
Städ (yttre sopning)	2
Fastighetsjour (Falck Security)	1
Snöröjning	5
Förbrukningsmateriel	1
Vatten	24
El	39
Uppvärmning	76
Soppantering	17
Summa driftkostnader	252

Vart går dina avgifter?

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



Resultat

Balanserat resultat	81 759,69
Årets resultat före fondförändring	610 049,69
Fondavsättning enligt plan	-600 000,00
Årets uttag ur underhållsfond	74 384,00

Att disponera på stämman: 166 193,38

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond utöver plan	75 000,00
Balanseras i ny räkning	91 193,38

Resultaträkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>07-01-01</i> <i>07-12-31</i>	<i>06-01-01</i> <i>06-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 614 033	3 614 033
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 7 521	- 17 059
Övriga förvaltningsintäkter	3	- 90	111 629
		<u>3 606 422</u>	<u>3 708 602</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 95 521	- 74 231
Planerat underhåll	5	- 74 384	- 828 861
Fastighetsskatt		- 91 910	- 112 200
Driftskostnader	6	-1 157 426	-1 150 508
Övriga kostnader	7	- 10 789	- 26 192
Personalkostnader	8	- 81 925	- 72 246
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 427 435	- 450 497
		<u>-1 939 390</u>	<u>-2 714 735</u>
Rörelseresultat		1 667 032	993 867
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 750	3 900
Ränteintäkter	10	42 722	19 260
Räntekostnader	11	-1 102 454	-1 058 420
ÅRETS RESULTAT		<u>610 050</u>	<u>- 41 392</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 600 000	- 600 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<u>74 384</u>	<u>828 861</u>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		- 525 616	228 861
Resultat efter fondförändring		84 434	187 469

Balansräkning				
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>07-12-31</i>	<i>06-12-31</i>	
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	12	24 770 460	25 136 973	
Inventarier och installationer	13	324 366	385 288	
		<u>25 094 826</u>	<u>25 522 261</u>	
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i Riksbyggen	14	27 500	27 500	
		<u>25 122 326</u>	<u>25 549 761</u>	
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts- och hyresfordringar		1 822	1 772	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37 672	33 953	
		<u>39 494</u>	<u>35 726</u>	
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 600 000	900 000	
Kassa och bank		223 388	318 969	
		<u>1 862 883</u>	<u>1 254 695</u>	
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 985 209</u>	<u>26 804 456</u>	

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>07-12-31</i>	<i>06-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		892 971	892 971
Underhållsfond		1 194 841	519 225
		<u>2 087 812</u>	<u>1 412 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		81 760	44 291
Årets resultat		610 050	- 41 392
Avsättning till underhållsfond		- 600 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		74 384	828 861
		<u>166 193</u>	<u>231 760</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>2 254 005</u>	<u>1 643 956</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	18	23 748 562	24 057 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		307 000	300 000
Leverantörsskulder		97 591	69 495
Skatteskulder		91 905	109 964
Medlemmarnas underhållsfond		83 002	109 333
Övriga skulder, kortfristiga	19	110 294	108 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	292 849	405 549
		<u>982 641</u>	<u>1 103 250</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>24 731 203</u>	<u>25 160 500</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 985 209</u>	<u>26 804 456</u>
Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar		26 186 000	26 186 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

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

	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 387 877	3 387 877
Hyror, bostäder	52 636	52 636
Hyror, garage	133 200	133 200
Hyror, p-platser	40 320	40 320
	<u>3 614 033</u>	<u>3 614 033</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 2 193	- 6 579
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 140	- 760
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 188	- 9 720
	<u>- 7 521</u>	<u>- 17 059</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	0	- 480
Öresutjämning	- 90	- 91
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	112 200
	<u>- 90</u>	<u>111 629</u>

	2007-12-31	2006-12-31
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	7 795	829
Material markytor	0	2 241
Bostäder	12 752	0
Vattenskador	12 263	30 097
VVS	9 475	13 824
Ventilation	892	16 790
Elinstallationer	1 829	0
Huskropp	7 254	2 373
Gårdar och grönanläggningar	2 785	2 150
Garage och parkeringsplatser	1 431	0
Tvättstugor	15 730	5 469
Tele/TV/Data	2 428	0
Övriga installationer	13 514	458
Övriga reparationer	7 373	0
	95 521	74 231
Not 5 Planerat underhåll		
VVS	19 727	16 294
Ventilation	39 036	0
Hissar	5 220	5 031
Huskroppar	7 188	653 787
Tvättstugor	0	71 650
Övrigt underhåll	3 213	82 099
	74 384	828 861
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	23 947	21 474
Arvode förvaltning, inkl fastighetsskötsel	271 855	263 876
Rabatt/återbäring från RB	- 12 125	- 6 700
Kabel-TV	64 216	61 893
IT-kostnader	44 186	54 367
Juridiska kostnader	675	0
Arvode auktoriserad revisor	9 973	9 874
Möteskostnader	0	600
Städ (yttre sopning)	8 289	2 316
Fastighetsjour (Falck Security)	6 007	3 777
Snöröjning	25 255	44 158
Förbrukningsmateriel	3 039	10 144
Vatten	109 110	114 055
El	178 659	179 379
Uppvärmning	348 140	327 162
Sophantering	76 200	64 133
	1 157 426	1 150 508

	2007-12-31	2006-12-31
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	1 375	300
Fika, representation	284	11 528
Medlems- och föreningsavgifter	4 620	4 620
Köpta tjänster	1 358	6 750
Övriga externa kostnader	3 152	2 994
	10 789	26 192
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	58 279	52 518
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 000	3 785
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	63 279	57 303
Sociala kostnader	18 646	14 943
	81 925	72 246
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader (amort)	301 688	324 750
Standardförbättringar	64 825	64 825
Installationer	60 922	60 922
	427 435	450 497
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 388	909
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	41 191	18 180
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	138	130
Skattefria ränteintäkter	5	41
	42 722	19 260
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 101 337	1 057 608
Övriga räntekostnader	67	45
Övriga finansiella kostnader	1 050	767
	1 102 454	1 058 420
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	26 700 601	26 700 601
Standardförbättringar	1 296 500	1 296 500
Markinventarier	35 750	35 750
Summa anskaffningsvärden	28 032 851	28 032 851

Akkumulerade avskrivningar enligt plan	2007-12-31	2006-12-31
Vid årets början		
Byggnader	-2 406 353	-2 081 603
Standardförbättringar	- 453 775	- 388 950
Markinventarier	- 35 750	- 35 750
	<hr/>	<hr/>
	-2 895 878	-2 506 303
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 301 688	- 324 750
Årets avskrivning standardförbättringar	- 64 825	- 64 825
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -3 262 391	<hr/> -2 895 878
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 24 770 460	<hr/> 25 136 973
<i>Varav</i>		
Byggnader	23 992 560	24 294 248
Standardförbättringar	777 900	842 725
Taxeringsvärden		
Bostäder, byggnader	21 800 000	16 200 000
Bostäder, mark	5 600 000	5 000 000
Lokaler, byggnader	541 000	496 000
Lokaler, mark	170 000	124 000
Summa taxeringsvärden	<hr/> 28 111 000	<hr/> 21 820 000
Not 13 Inventarier och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	78 208	78 208
Installationer	734 981	607 371
	<hr/> 813 189	<hr/> 685 579
Årets anskaffningar		
Installationer	0	127 610
Summa anskaffningsvärden	<hr/> 813 189	<hr/> 813 189
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 78 208	- 78 208
Installationer	- 349 693	- 288 771
	<hr/> - 427 901	<hr/> - 366 979
Årets avskrivningar		
Installationer	- 60 922	- 60 922
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> - 488 823	<hr/> - 427 901
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 324 366	<hr/> 385 288
<i>Varav</i>		
Installationer	324 366	385 288
Not 14 Andelar i Riksbyggen		
55 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	27 500	27 500

				2007-12-31	2006-12-31
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda driftkostnader				10 890	6 800
Periodiserade kostnader månadsrapporter				20 935	25 145
Upplupna ränteintäkter				5 847	2 008
				<u>37 672</u>	<u>33 953</u>
Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen					
Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 600 000	900 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	100 000	3,40	2008-01-02	
	90 dagar	1 500 000	4,30	2008-02-29	
Not 17 Eget kapital					
			Bundet	Bundet	Fritt
			<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Vid årets början			892 971	519 225	44 291
Disposition enl stämmobeslut				150 000	37 469
Förändring av underhållsfond					- 187 469
Avsättning enligt plan				600 000	- 525 616
Ianspråkstagande ur fond				- 74 384	
Årets resultat					610 050
Vid årets slut			892 971	1 194 841	81 760
Not 18 Fastighetslån, långfristiga					
Fastighetslån				24 055 562	24 357 250
Avgår nästa års amortering				- 307 000	- 300 000
Skuld vid årets slut				23 748 562	24 057 250
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
AB SPINTAB	3,79	2010-03-10	6 850 000		6 850 000
AB SPINTAB	3,79	2011-02-15	5 247 000	53 000	5 194 000
AB SPINTAB	6,20	2009-03-05	7 000 000		7 000 000
STADSHYPOTEK AB	4,38	rörligt	5 260 250	248 688	5 011 562
			24 357 250	301 688	24 055 562
Not 19 Övriga skulder, kortfristiga					
Avräkning LÅN				110 294	108 909
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				174 058	224 742
Upplupna drift- och underhållskostnader				3 035	4 647
Upplupen kostnad för rep och underhåll				11 686	82 099
Upplupna elkostnader				21 366	18 616
Upplupna värmekostnader				81 227	72 049
Upplupen kostnad renhållning				1 146	1 146
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				331	2 250
				<u>292 849</u>	<u>405 549</u>

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING RÖBÄCKSHUS NR 2

Styrelsen för RÖBÄCKSHUS NR 2 vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2008-04-

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2008 - .

KPMG AB

Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2008-
varvid även **beslöts**, att resultatet enligt balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens i
förvaltningsberättelsen framlagda förslag.

Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Röbbäckshus nr 2 för räkenskapsåret 2007-01-01 till 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

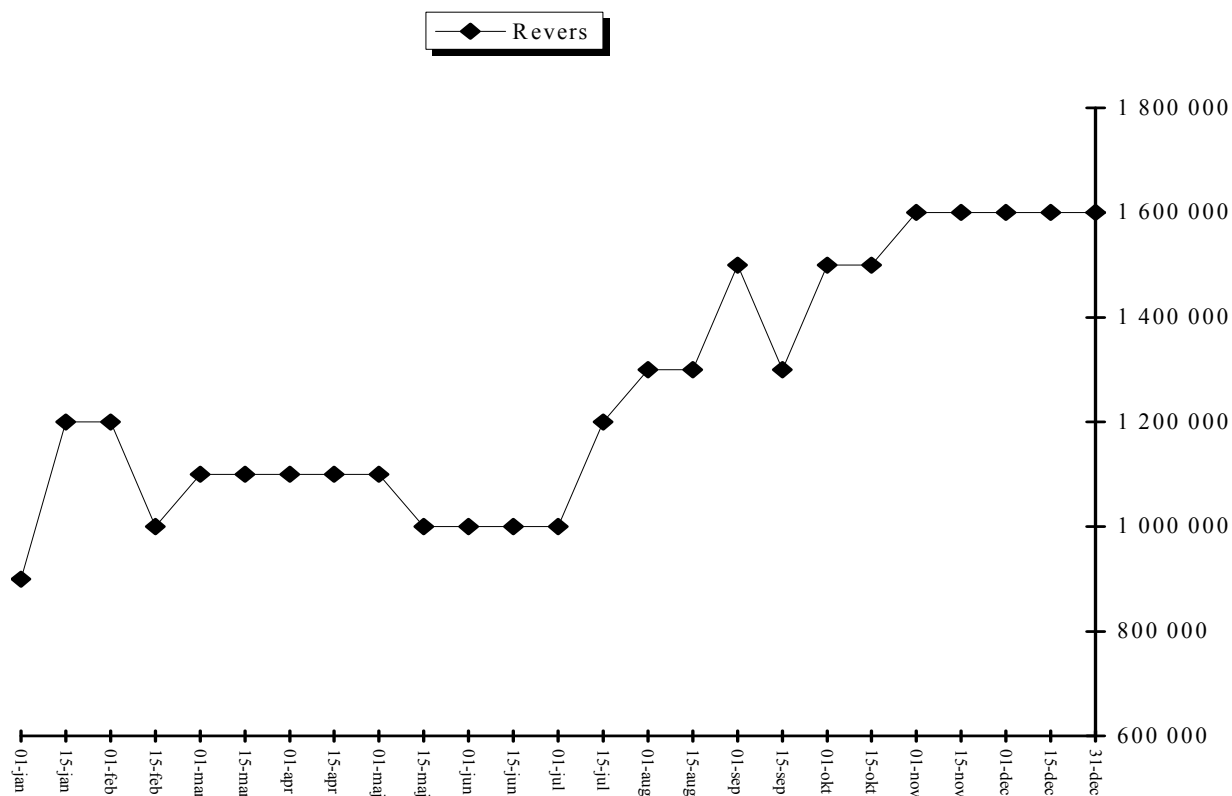
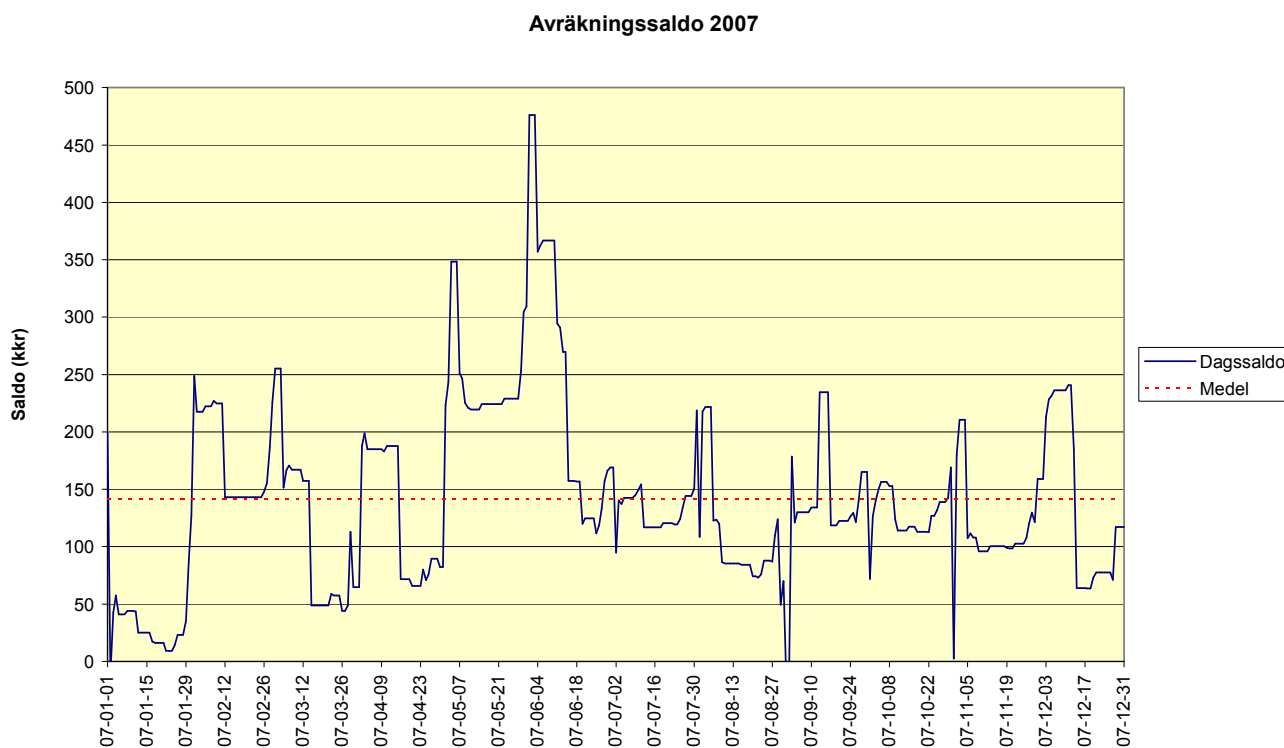
- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2008 -

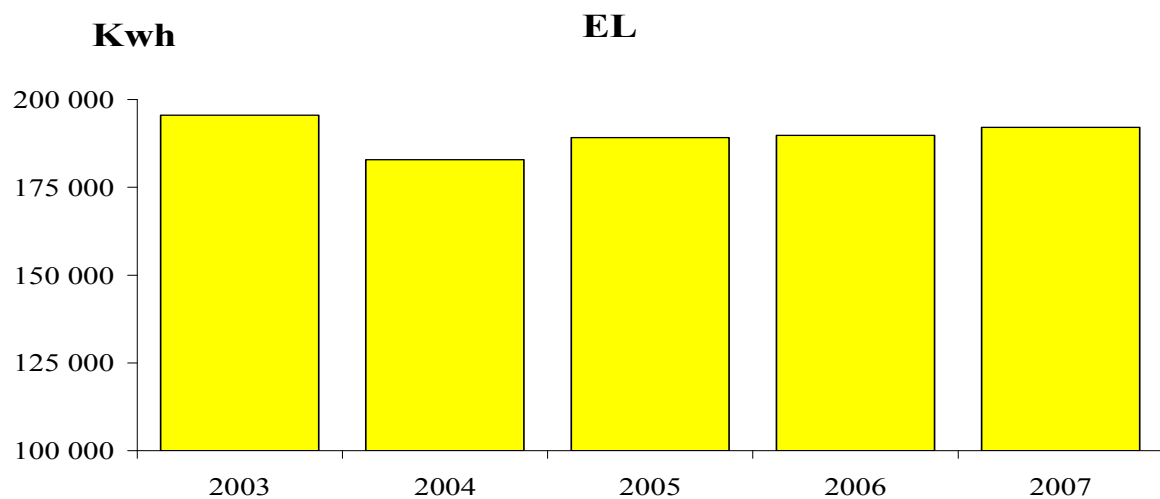
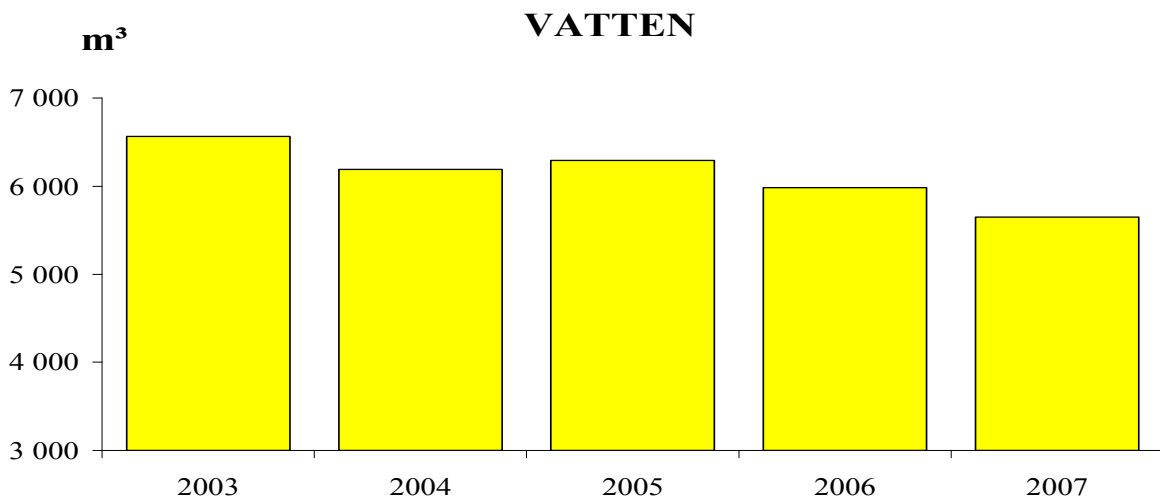
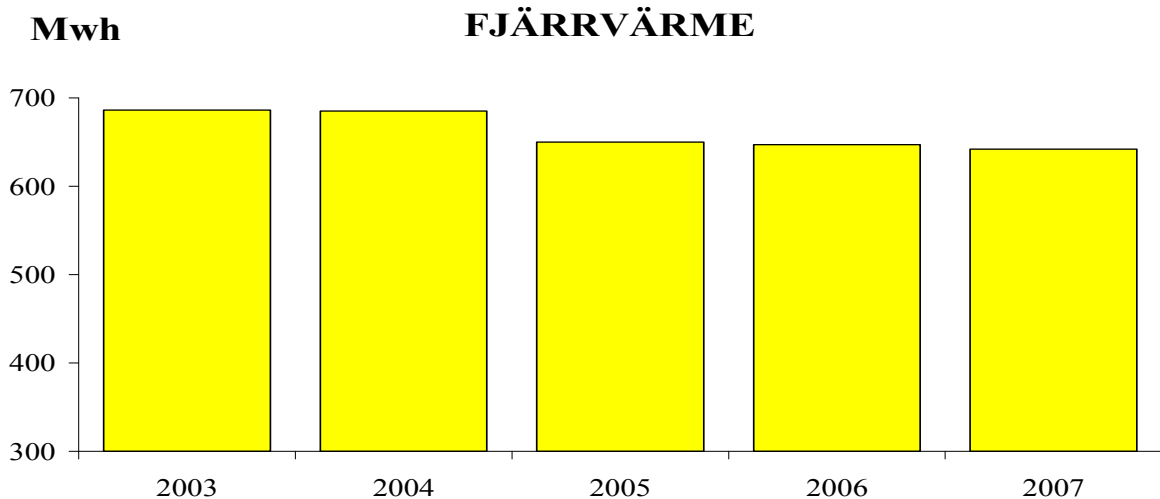
Roland Hansson
Auktoriserad revisor
KPMG Bohlin AB

Åke Hammeryd
Föreningens revisor

Föreningens kapitaltillgångar



Föreningens kapitaltillgångar under tiden 2007-01-01 till 2007-12-31 redovisas i ovanstående diagram. Vi kan här se förändringen över året med aktuellt saldo, dagligen respektive den 1:a och 15:e i varje månad.



Ovanstående diagram visar årsförbrukning av vatten, el och fjärrvärme de senaste 5 åren. Hösten 2003 har motorvärmare med digitala timers monterats på P-platserna utomhus, vilket har sänkt elförbrukningen.

Riksbyggen

RB12AJN - 2008-03-26

Underhållsplan**RÖBÄCKSHUS NR 2**

kostnadsläge 0702											Kr/år/ BOA	
Bygghet	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	Summa	BOA
1 Mark												
11 Gräs- och plantering		47					260				307	6
12 Hårdgjorda ytor		93					8				101	2
13 Lekytter			7			7			174		188	4
16 Markkompletteringar		67									67	1
2 Utvändigt												
21 Fasader									635		635	12
22 Fasadkompletteringar									198		198	4
23 Balkonger/skärmtak									16		16	0
24 Fönster									224		224	4
25 Dörrar entreparti/portar							166		72	5	243	5
26 Yttertak								297			297	6
27 Enheter på tak								53			53	1
29 Utvändigt övrigt									90		90	2
3 Invändigt												
30 Invändigt	94	28					38	21		24	205	4
31 Golv	17	21	56								94	2
35 Dörrar invändigt		137									137	3
36 Inredningar	2							2			4	0
³ S Invändigt sammansatt		47						8		10	65	1
5 VVS												
52 Vatten och avlopp							42				42	1
57 Luftbehandling		1254		11			78	11			1354	26
6 El												
7												
Transportanordningar												
71 Hissar	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100	2
9 Utrustning												
91 Köksutrustning	27										27	1
94 Tvätt	90		91					72			253	5
Summa:	241	1705	165	10	21	17	603	474	1419	50	4393	1

SUMMARUM

Underhållsplan 10 år - per bygghet