

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **RÖBÄCKSHUS NR 5** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2003-01-01 till 2003-12-31.

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

Ordförande har ordet . . .

Ja, då har ännu ett år gått och det är dags att blicka tillbaka.

Fritidskommittén har under året försökt med diverse aktiviteter, men tyvärr så har uppslutningen av oss boende varit alldeles för låg. Sedan årsskiftet har vi ingen fritidskommitté i området. Sen har vi också haft skogvård på området i år. Och vår nya vaktmästare (Jörgen) har hunnit komma in i arbetet med vårt område. Vilket jag tycker han har klarat av riktigt bra.

Nu tittar vi framåt mot ett nytt spännande år. Till våren kommer det att bytas ut en del lekutrustningar i området. Och så måste vi bestämma hur vi ska göra med våra matkällare, för tyvärr kommer vi att bli tvungna att byta ut aggregaten som sitter i dom, på grund ut av att dom inte är godkända efter 2005. Sen har vi det här med våra soprum som vi måste gör nåt åt, för tids nog så kommer vi att tvingas börja med källsortering och ta bort våra stora containrar. Så om det är någon utanför styrelsen som känner att hon/han brinner för den här frågan och vill hjälpa till med att införa källsortering på vårt område så är det bara att höra av sig till någon av oss i styrelsen.

Tack för ert förtroende!

Mikael Jonsson

Ordförande

Aktuell information om Röbbäckshus nr 5 finns på vår hemsida:

www.robackshus5.ac.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m årsmöte</u>	<u>Utsedd av</u>
Mikael Jonsson, ordf	2005	Föreningen
Sven-Arne Berglund, v ordf	2004	”
Alice Nilsson, sekr	2004	”
Per Berggren, studieorganisatör	2004	”
Lennart Jacobsson	2005	”
Viktoria Markusson		Riksbyggen

Suppleanter (i turordning)

Hans Holmgren	2005	Föreningen
Eva Nilsson	2005	”
Marlene Larsson	2004	”
Mikael Bredberg	2004	”
Anders Johansson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Föreningen
Lage Mannelqvist	”

Revisorssuppleanter

Gunnar Degerfeldt	Föreningen
-------------------	------------

Övriga funktionärer

Valberedning: Susanne Lindqvist, sammankallande
Maria Jensen
Lennart Olovsson

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Sven-Arne Berglund, Alice Nilsson och Per Berggren samt suppleanterna Marlene Larsson och Mikael Bredberg.

Mandatperioden i styrelsen är 2 år. Övriga förtroendevalda väljs nya för varje år.

Organisationstillhörighet

Föreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens Bostadsrättsföreningar i S.Västerbotten.

Förvaltning och personal

Riksbyggen biträder styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning. HSB har hand om fastighetsskötseln. Föreningen har ingen egen anställd personal.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:78 (Kragvägen), Umeå Kommun. På fastigheten har under åren 1987/-88 uppförts 6 flerfamiljshus och 12 radhus, samtliga i 2 våningar. (Under 1999 färdigställdes ett fastighetsnät för IT, total kostnad ca 941.000 kr, finansierat med egna medel.) Dessutom finns bostadskomplement med tvättstugor, samlingslokaler, förråd, 56 bilplatser i kallgarage, 64 öppna bilplatser med motorvärmare och 8 husvagnsuppställningsplatser med eluttag (15/4-15/10). De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>	<u>total yta m²</u>
1-1½ rum och kök	4	188,0 "
2 rum och kök	24	1 656,0 "
3 "	18	1 467,0 "
4 "	16	1 562,0 "
4 rum och kök (radhus)	16	1 616,0 "
5 "	<u>26</u>	<u>2 834,0 "</u>
	104 st	9 323,0 m ²

Under året har **10** 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 ej upprättad underhållsplan; se bilaga.

Årets avsättning uppgår till 450 000 kr. I budgeten för 2004 uppgår avsättningen till 450 000 kr. Enligt underhållsplanen bör avsättningen uppgå till 762 000 kr per år i ett 10-årigt och 990 000 kr per år i ett 30-årigt perspektiv.

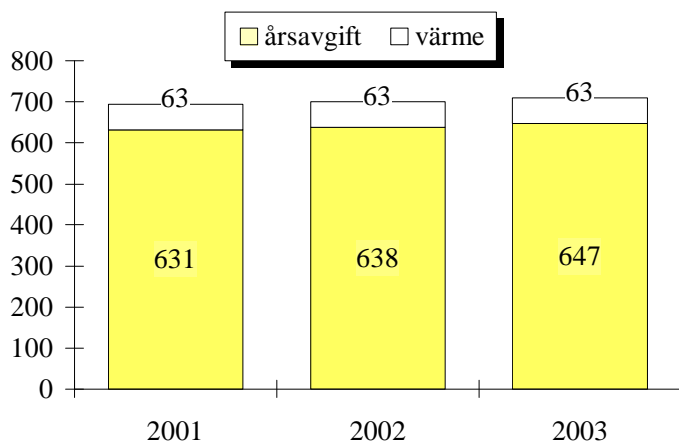
Under året har därvid följande åtgärder vidtagits beträffande reparationer och underhåll:

Reparationer: Reparationer av tvättstugeutrustning 9 336 kr. VVS-arbeten 12 506 kr.
66 219 kr El-arbeten 4 025 kr. Ventilation, reparation av fläktmotorer mm 7 572 kr.
Installationer övrigt, bl a dörrstängare, lås, mm 10 480 kr.
P-platser, MV-insats, P-skyltar 4 671 kr. Fibermodul mm till IT-nät 3 774 kr.
Markytor, justering brunnar, matjord, växter, mm 10 216 kr. Övrigt 3 639 kr.

Underhåll: Garantibesiktning målning trapphus 1 299 kr.
199 337 kr Ventilationskontroll (OVK), rengöring kanaler och div. rep. 124 544 kr.
Ståldörr till IT-rum 10 700 kr. Målning dörrar 14 250 kr.
Röjning skog 29 001 kr. Administration 19 543 kr

Ekonomi

2003-01-01 höjdes årsavgiften med 1,5 % och IT-avgiften till 120 kr/mån. I årsavgifter för bostäder, inklusive värmeavgifter och kabel-TV, har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 710 kr per m² lägenhetsyta och år. Av årsavgiften utgör värmeavgiften 63 kr per m² och år. Avgift för IT-anslutning tillkommer med f n 120 kr/månad.



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de tre senaste verksamhetsåren. För det kommande verksamhetsåret (fr o m 2004-01-01) höjs årsavgiften med 1%. IT-avgiften höjs till 130 kr/mån.

Beträffande energistatistiken hänvisas till bilaga i årsredovisningen.

Fastighetslån

Nedan följer en specifikation av föreningens fastighetslån:

Låneinstitut	Ränta i %	Ingående skuld 2003-01-01	Bundet till datum	Årets amortering	Utgående skuld 2003-12-31
Stadshypotek	5,75	21 255 800	2007-12-01	0	21 255 800
Stadshypotek	5,78	11 386 400	2008-12-01	0	11 386 400
Stadshypotek	5,74	11 838 384	2008-12-01	60 404	11 777 980
Venantius AB*	4,94	8 261 029	2004-02-25	1 096 446	7 164 583
Venantius AB*	5,80	4 425 063	2005-07-20	51 647	4 373 416
Venantius AB*	5,78	4 693 361	2005-07-20	54 791	4 638 570
		61 860 037		1 263 288	60 596 749

*Fr o m 2004-02-25 har samtliga lån i Venantius AB överlåtits till Stadshypotek, med oförändrade villkor.

Nyckeltal

Föreningen har betalat en nettoränta på i genomsnitt 5,73 % under 2003.

I genomsnitt kr per m ² och år	1999	2000	2001	2002	2003
Räntekostnader	446	384	383	381	376
Räntebidrag	-26	-0	-0	-0	-0
Netto kapitalkostnader	420	384	383	381	376
Fastighetsskatt*	61	53	28	31	32
Nettoskuld**	6 387	6 328	6 432	6 386	6 276

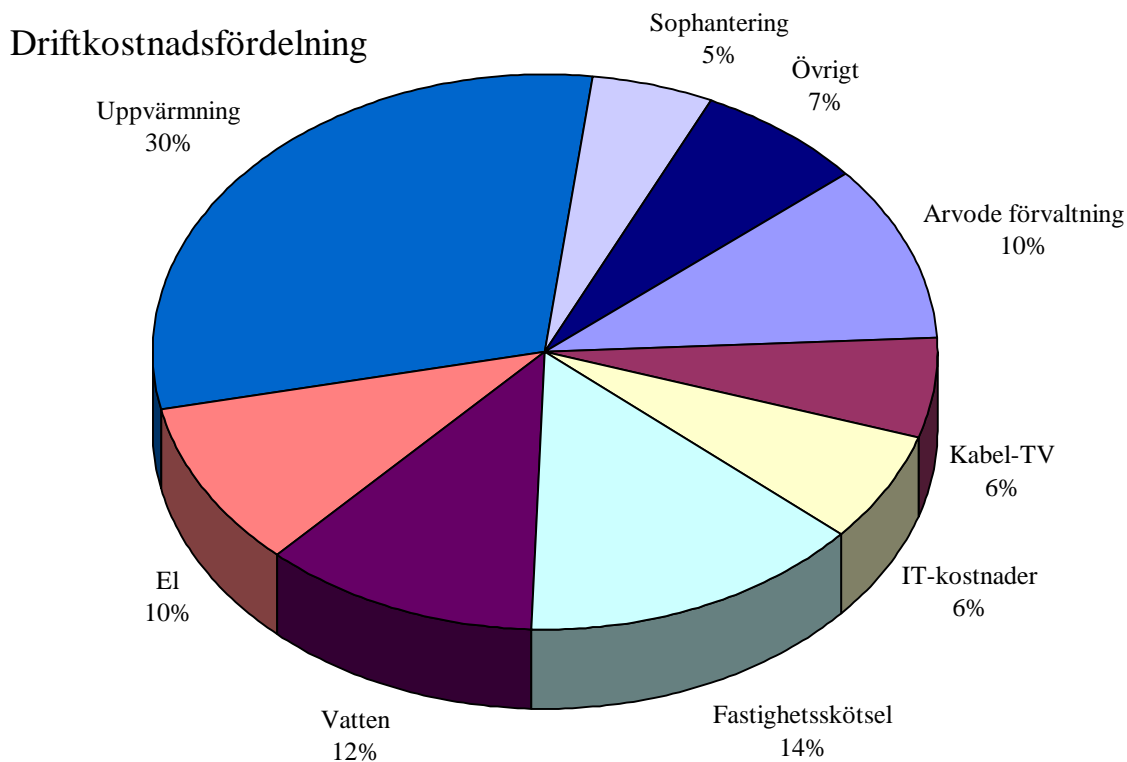
* Bostäder (f n 0,5% av taxeringsvärdet), lokaler (1 %).

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

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

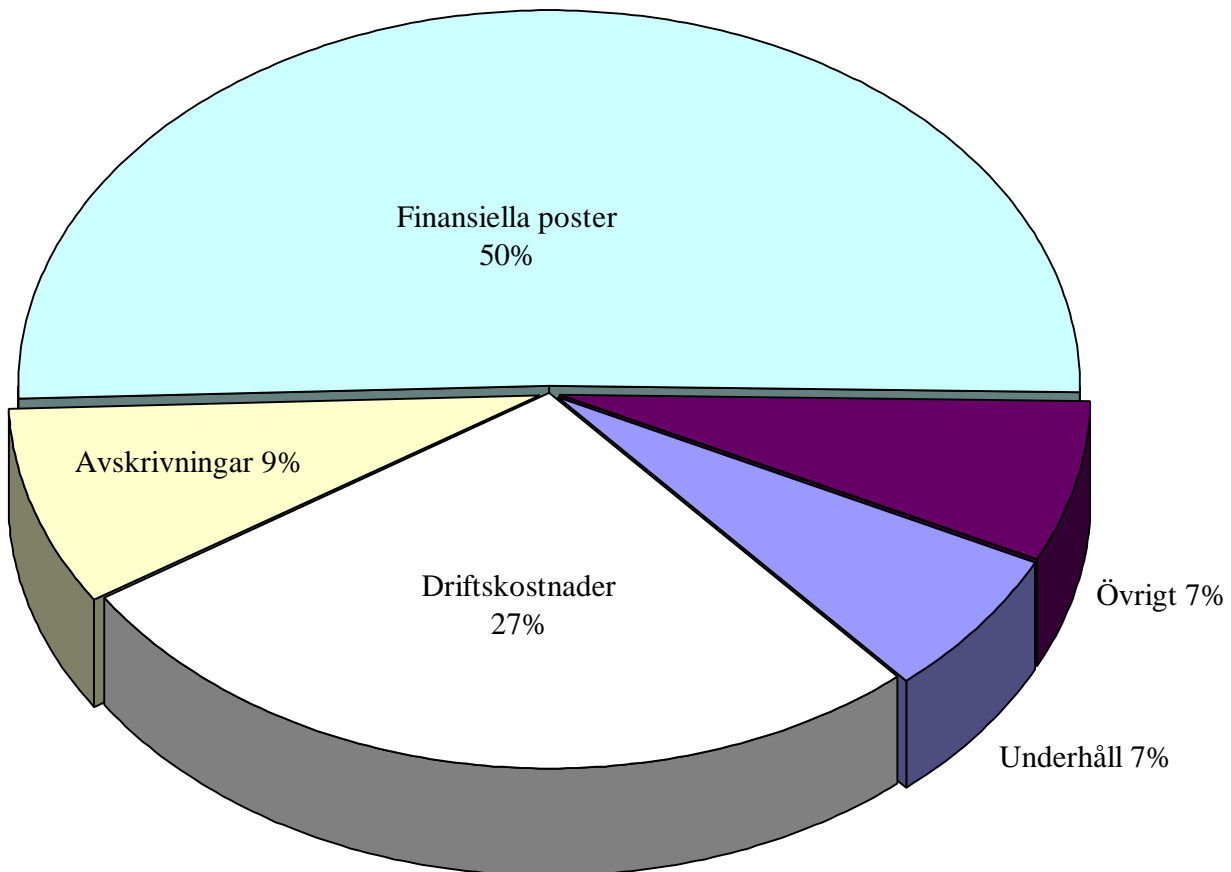
Totalyta (m²):	9.323
Antal lägenheter:	104

Genomsnittlig kostnad per år (fjolårets kostnad till höger)	Kr / m²	
Fastighetsförsäkring	4	4
Arvode förvaltning	21	19
Kabel-TV	12	11
IT-kostnader	12	12
Arvode auktoriserad revisor	1	1
Fastighetsskötsel	28	20
Fastighetsskötsel, extradebitering	1	2
Fastighetsskötsel, lokalkostnader	1	0
Städ (yttre sopning)	0	1
Snöröjning	5	5
Förbrukningsmateriel	3	1
Vatten	23	23
El	19	17
Uppvärmning	60	61
Sophantering	10	10
Summa driftkostnader	200	185



Vart går dina avgifter?

Föreningens redovisade kostnader för 2003 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel av månadsavgiften.



Resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott, enligt bifogad resultat- och balansräkning 177 660 kr, avräknas från tidigare balanserat underskott 372 215 kr, resterande underskott 194 555 kr balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-01-01</i> <i>2003-12-31</i>	<i>2002-01-01</i> <i>2002-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 175 281	6 086 429
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 15 594	- 13 388
Värmeavgifter	3	584 219	584 219
Övriga förvaltningsintäkter	4	128 015	102 035
		<u>6 871 920</u>	<u>6 759 295</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 66 219	- 188 653
Underhåll	5	- 450 000	- 400 000
Fastighetsskatt		- 300 390	- 285 060
Driftskostnader	6	-1 868 523	-1 726 249
Övriga kostnader	7	- 23 680	- 41 671
Personalkostnader	8	- 83 906	- 77 050
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 595 476	- 592 501
		<u>-3 388 194</u>	<u>-3 311 184</u>
Rörelseresultat		3 483 726	3 448 111
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		3 500	2 100
Upp-/ Nedskrivning av värdepapper	10	75 639	- 233 087
Ränteintäkter	11	120 598	131 530
Räntekostnader	12	-3 505 803	-3 554 259
Årets resultat		177 660	- 205 605

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-12-31</i>	<i>2002-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	60 726 919	61 250 207
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	14	649 967	722 156
		<u>61 376 886</u>	<u>61 972 363</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	607 380	531 741
Andelar i Riksbyggen		35 000	35 000
		<u>642 380</u>	<u>566 741</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>62 019 266</u>	<u>62 539 104</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	80 537	75 523
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Specialutlåning till Riksbyggen	17	3 150 000	3 400 000
<i>Kassa och bank</i>	18	667 340	375 776
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 897 877</u>	<u>3 851 299</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 917 143</u>	<u>66 390 403</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-12-31</i>	<i>2002-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 144 989	2 144 989
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 372 215	- 166 610
Årets resultat		177 660	- 205 605
		<u>- 194 555</u>	<u>- 372 215</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>1 950 434</u>	<u>1 772 774</u>
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	20	917 487	666 824
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	21	60 319 749	61 597 037
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristig del		277 000	263 000
Leverantörsskulder		648 393	460 072
Skatteskulder		300 390	285 060
Medlemmarnas reparationsfond		606 735	624 392
Övriga skulder, korta	22	436 497	460 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	460 458	261 233
		<u>2 729 473</u>	<u>2 353 767</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>63 966 709</u>	<u>64 617 628</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>65 917 143</u>	<u>66 390 403</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Ställda panter*Fastighetsinteckningar*

63 463 000

63 463 000

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod*Den löpande verksamheten*

Resultat efter finansiella poster **177 660**

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.

Avskrivningar 595 476

Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar - 75 639

Avsättning/uttag underhållsfond 250 663

Kassaflöde från den löpande verksamheten **948 160**
före förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Fordringar 244 986

Leverantörsskulder 361 706

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 554 852**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -1 263 288

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 263 288**

Årets kassaflöde 291 564

Likvida medel vid årets början 375 776

Likvida medel vid årets slut **667 340**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i det mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

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 baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Årets amortering
Byggnader + kalkylmässig avskrivning (fonderas för extra amortering)	
Installationer, Fastighetsnät för IT	15 år
Inventarier	5 år

	2003-12-31	2002-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	6 033 021	5 943 869
Avgår: avsatt till medl. reparationsfond	- 175 500	- 175 500
Hyor, garage	215 520	215 520
Hyor, p-platser	99 840	99 840
Hyor, övriga	2 400	2 700
	<u>6 175 281</u>	<u>6 086 429</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	495	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	15 099	13 388
	<u>15 594</u>	<u>13 388</u>
Not 3 Värmeavgifter		
Värmeavgifter	584 219	584 219
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	127 440	99 800
Öresutjämning	33	218
Övriga intäkter (Kragens Förvaltning AB)	542	2 018
	<u>128 015</u>	<u>102 035</u>

	2003-12-31	2002-12-31
Not 5 Underhåll		
Avsättning till underhållsfonden	450 000	400 000
Nedlagda underhållskostnader	199 337	335 006
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 199 337	- 335 006
	<u>450 000</u>	<u>400 000</u>
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	38 504	32 662
Arvode förvaltning	192 868	172 688
Kabel-TV	108 284	100 683
IT-kostnader	114 646	107 513
Juridiska kostnader	0	300
Arvode auktoriserad revisor	10 830	11 565
Fastighetsskötsel	264 532	189 316
Fastighetsskötsel, extradebitering	8 667	15 035
Fastighetsskötsel, lokalkostnader	4 676	3 436
Städ (yttre sopning)	3 147	5 048
Fastighetsjour (Securitas)	1 715	1 192
Snöröjning	50 317	45 611
Förbrukningsmateriel	23 407	8 470
Vatten	213 360	212 002
El	180 678	160 758
Uppvärmning	556 986	566 008
Sophantering	95 906	93 962
	<u>1 868 523</u>	<u>1 726 249</u>
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	3 631	1 035
Fika, representation	913	726
Kontorsmateriel (Bo-pärmar)	0	21 025
Medlems- och föreningsavgifter	7 592	7 488
Köpta tjänster	4 743	2 730
Övriga externa kostnader	6 801	8 667
	<u>23 680</u>	<u>41 671</u>
Not 8 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	51 300	47 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	13 650	13 400
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	1 500	0
Summa	<u>66 950</u>	<u>61 500</u>
Sociala kostnader	16 956	15 550
	<u>83 906</u>	<u>77 050</u>

	2003-12-31	2002-12-31
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader (amort)	263 288	247 972
Byggnader (kalkylm.)	260 000	260 000
Maskiner och inventarier	9 430	21 771
Installationer	62 758	62 758
	<u>595 476</u>	<u>592 501</u>
Not 10 Upp-/ Nedskrivning av värdepapper		
Nedskrivning av värdepapper	0	- 233 087
Återföring av nedskrivna värdepapper	75 639	0
	<u>75 639</u>	<u>- 233 087</u>
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	144	156
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	2 211	2 966
Ränteintäkter utlåning till Riksbyggen	117 617	127 894
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	625	514
	<u>120 598</u>	<u>131 530</u>
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 505 571	3 552 637
Övriga räntekostnader	82	1 145
Övriga finansiella kostnader	150	477
	<u>3 505 803</u>	<u>3 554 259</u>
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	63 863 162	63 863 162
Markinventarier	41 625	41 625
Summa anskaffningsvärden	<u>63 904 787</u>	<u>63 904 787</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 612 955	-2 104 983
Markinventarier	- 41 625	- 41 625
	<u>-2 654 580</u>	<u>-2 146 608</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 523 288	- 507 972
Summa avskrivningar enligt plan	<u>-3 177 868</u>	<u>-2 654 580</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>60 726 919</u>	<u>61 250 207</u>

	<i>Basvärde 2000</i>	<i>Omräknat värde 2003</i>	<i>Summa taxeringsvärde</i>
<i>Taxeringsvärden</i>			
hyreshus, byggnader, bostäder	36 000 000	48 600 000	
hyreshus, mark, bostäder	6 400 000	8 640 000	57 240 000
hyreshus, byggnader, lokaler	919 000	1 066 000	
hyreshus, mark, lokaler	305 000	353 000	1 419 000
			<u>58 659 000</u>

Not 14 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier

<i>Anskaffningsvärden</i>	2003-12-31	2002-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	155 197	155 197
Installationer	1 044 355	1 044 355
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	<u>1 199 552</u>	<u>1 199 552</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 123 379	- 101 608
Installationer	- 354 017	- 291 259
	<u>- 477 396</u>	<u>- 392 867</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 9 430	- 21 771
Installationer	- 62 758	- 62 758
	<u>- 72 188</u>	<u>- 84 529</u>
<i>Summa avskrivning enligt plan</i>	<u>- 549 585</u>	<u>- 477 396</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	22 387	31 818
Installationer	627 580	690 338

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktiefonder, anskaffningsvärde [spec]	1 000 000	1 000 000
Aktiefonder, värdering [spec]	- 392 620	- 468 259
	<u>607 380</u>	<u>531 741</u>
<i>Spec aktiefonder (köpta 00-09-08), värde per bokslutsdagen</i>		
Länsförsäkringar Globalfond	640,9465 andelar	120 933
Länsförsäkringar Sverigefond	341,2676 andelar	156 464
Länsförsäkringar Trygghetsfond	1 427,0443 andelar	329 983
		<u>607 380</u>
		<u>531 741</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftkostnader	73 170	65 804
Ränteintäkter	7 367	9 719
	<u>80 537</u>	<u>75 523</u>

	2003-12-31	2002-12-31	
Not 17 Specialutlåning till Riksbyggen			
Bundet 1 mån, ränta 2,00 %	150 000	100 000	
Bundet 3 mån, till 04-03-01, ränta 2,85 %	3 000 000	3 300 000	
	<u>3 150 000</u>	<u>3 400 000</u>	
Not 18 Kassa och bank			
Avräkning med FSB	663 154	369 690	
Bankmedel	4 186	6 086	
	<u>667 340</u>	<u>375 776</u>	
Not 19 Eget kapital			
	<i>Insatser</i>	<i>Disp.fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 144 989	0	- 372 215
Årets resultat	0		177 660
Vid årets slut	<u>2 144 989</u>	<u>0</u>	<u>- 194 555</u>
Not 20 Föreningens underhållsfond			
Behållning vid årets början	666 824	601 830	
Avsättning enligt plan	450 000	400 000	
Uttag ur fond	- 199 337	- 335 006	
Behållning vid årets slut	<u>917 487</u>	<u>666 824</u>	
Not 21 Fastighetslån, långa			
Fastighetslån	60 596 749	61 860 037	
Avgår nästa års amortering	277 000	263 000	
Skuld vid årets slut	<u>60 319 749</u>	<u>61 597 037</u>	
Not 22 Övriga skulder, korta			
Avräkning LÅN	436 497	460 010	
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Förutbetalda hyror och avgifter	421 050	204 855	
Upplupna drift- och underhållskostnader	39 408	56 378	
	<u>460 458</u>	<u>261 233</u>	

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING RÖBÄCKSHUS NR 5

Styrelsen för RÖBÄCKSHUS NR 5 vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2004-03-09

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2004- - .

KPMG AB

Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2004- -
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 5 för räkenskapsåret 2003-01-01 till 2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 fel. 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 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.

Vi tillstyrker att

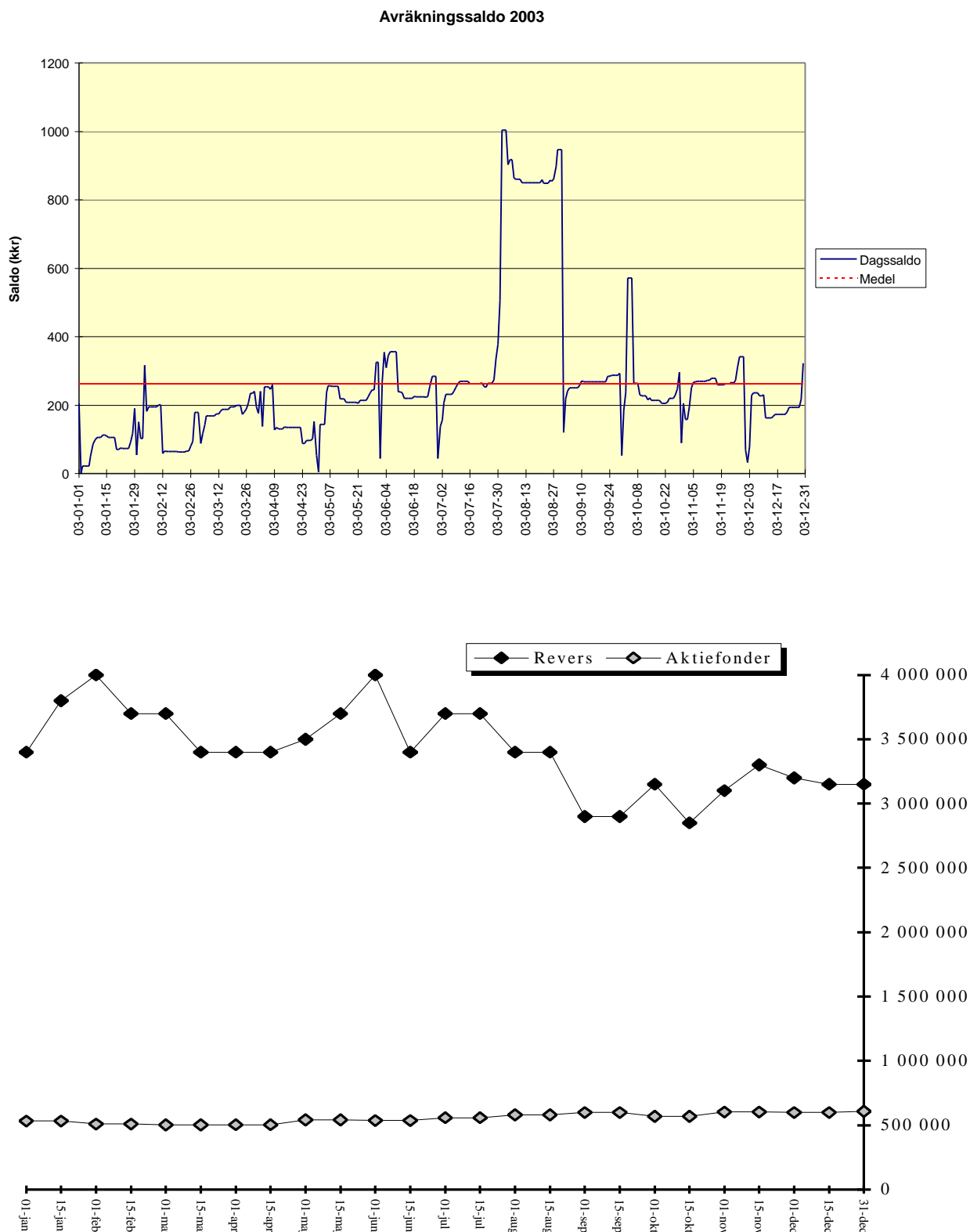
- föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2004- -

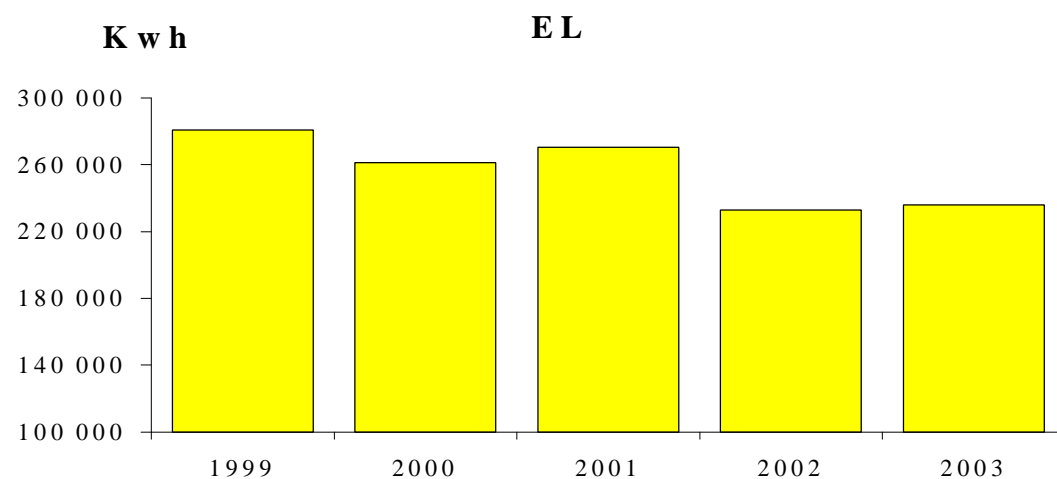
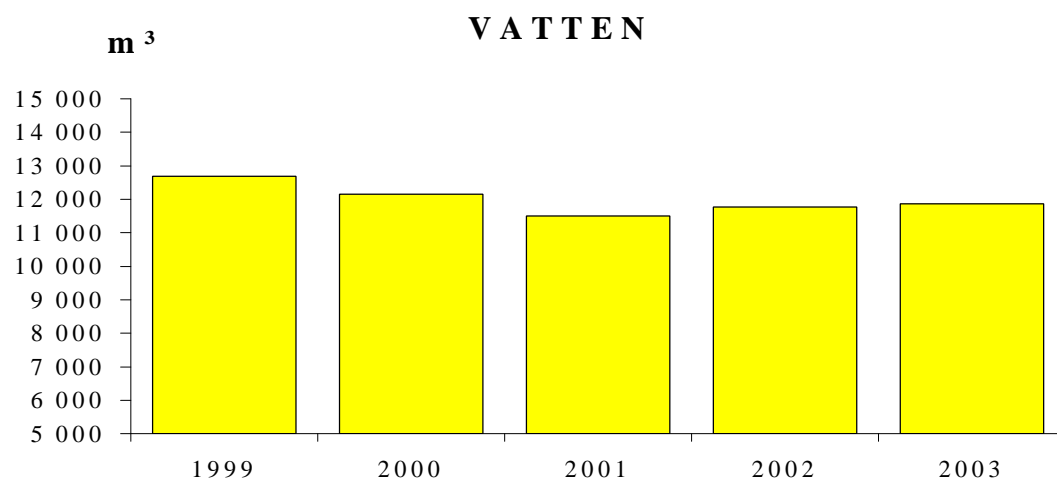
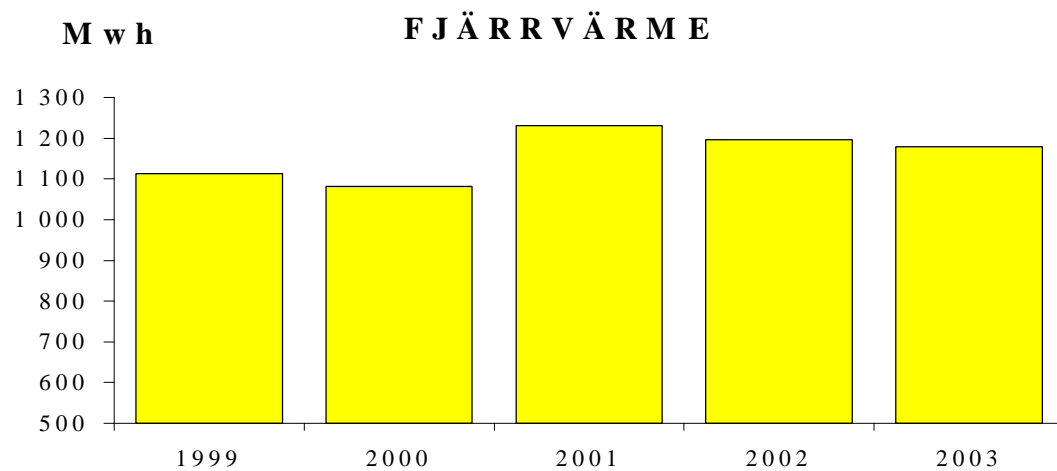
Hans Näslund
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Lage Mannelqvist
Föreningens revisor

Föreningens kapitaltillgångar



Föreningens kapitaltillgångar under tiden 2003-01-01 till 2003-12-31 redovisas i ovanstående diagram. Vi kan här se förändringen över året med aktuellt saldo den 1:a och 15:e i varje månad. Den 1 september gjordes en extra amortering med 1 miljon kr till Venantius AB.



Ovanstående diagram visar årsförbrukning av fjärrvärme, vatten och el de senaste 5 åren. Vattenbesparande åtgärder utförda hösten 1999, byte av tvättmaskiner november 1998 och november 2000, torkskåp 2001.

Riksbyggen

RB12VMN - 2004-02-23

Underhållsplan**RÖBÄCKSHUS NR 5**

Kostnadsläge 0302

Bygghet	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	Kr/år/	Summa
											BOA	
11 Gräs- och plantering	6				27	46					1	79
12 Hårdgjorda ytor					101		116				2	217
13 Lekytter	56			6			6			6	1	73
16 Markkompletteringar			6	66	14			6			1	92
20 Utvändigt				1523							16	1523
21 Fasader				360							4	360
22 Fasadkompletteringar				468							5	468
24 Fönster					124						1	124
25 Dörrar entreparti/portar				169	36		38			2	3	245
26 Yttertak		329						2595			31	2924
27 Enheter på tak		139									1	139
29 Utvändigt övrigt				110							1	110
30 Invändigt	12				17	15	51		12		1	107
31 Golv	2						6			20	0	27
35 Dörrar invändigt						264					3	264
38 Invändigt sammansatt	2						22		2		0	26
52 Vatten och avlopp										9	0	9
55 Kyl- och värmepumpar					21						0	21
56 Värmeanläggningar	112			7	48		7			7	2	180
57 Luftbehandling			93			116			93	811	12	1114
64 Tele					34		28				1	62
69 El övrigt	9										0	9
91 Köksutrustning					44					14	1	58
92 Storköksutrustning										14	0	14
94 Tvätt					97		108		125	47	4	377
Summa:	199	468	100	2708	563	441	380	2601	233	928	92	8 621

SUMMARUM

Underhållsplan