

# **RÖBÄCKSHUS NR 5**

Org nr 716415-3269

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2004

# DAGORDNING

## VID

### ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

**Torsdag 7 april 2005, kl. 19.00**  
**Föreningslokalen, Kragvägen 65**

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) 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 revisorer.  
.....
- 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.  
1. Förslag till nya stadgar med anledning av ändringar i bostadsrättslagen .....

t) Stämmans avslutande

---

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ansvarsförbindelser och ställda panter</i>	9
Kassaflödesanalys	10
Notförteckning	11
<i>med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</i>	
Styrelse och revisorer, revisionsberättelse	17
<i>revisionsberättelse</i>	18
Diagram, förbrukningsstatistik	19
Underhållsplan	21

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **RÖBÄCKSHUS NR 5** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2004-01-01 till 2004-12-31.

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

## ***Ordförande har ordet . . .***

Jag börjar med att hälsa alla nya medlemmar i Rbh5 välkomna!

Ja, då har det gått ett år till och vi har kommit in på 2005. Om man blickar tillbaka mot året som har gått, så ser man att det har varit ett ganska lugnt år 2004. Vi har inte haft några stora förändringar inom föreningen detta år. Tyvärr kan jag konstatera att vår fritidskommitté har avgått p.g.a. ett sviktande intresse från de boende. Jag hoppas att det kommer fram några som är intresserade av att ta över det arbetet för det är ju alltid trevligt när det händer något kul som höjer trivseln i området.

Om man sen blickar framåt så har vi en stor förändring på gång när det gäller sophantering i föreningen. Till våren kommer vi att bygga om våra soprum och börja med källsortering. Det kommer att hållas informationsträffar med Ragnsells om hur det ska fungera. Sen ska vi stänga av två av våra tre matkällare eftersom det bara är en utgift för oss att ha alla tre igång. Ni som är intresserade av att hyra ett kylfack kan anmäla ert intresse till styrelsen.

Med vänlig hälsning

***Mikael Jonsson***  
***Ordförande***

Aktuell information om Röbbäckshus nr 5 finns på vår hemsida:

***www.rbh5.se***

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit **1** ordinarie stämma och styrelsen **9** 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	2006	”
Alice Nilsson, sekr	2006	”
Per Berggren, studieorganisatör	2006	”
Lennart Jacobsson	2005	”
Viktoria Markusson		Riksbyggen

### Suppleanter (i turordning)

Hans Holmgren	2005	Föreningen
Anna Filipsson	2005	”
Gina Bertilsson	2006	”
Yngve Ågren	2006	”
Julia Berggren	2006	”
Angelika Lundström	2006	”
Anders Johansson		Riksbyggen

### Ordinarie revisorer

KPMG Bohlins AB	Föreningen
Lage Mannelqvist	”

### Revisorssuppleanter

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

### Övriga funktionärer

<u>Valberedning:</u>	Susanne Lindqvist, sammankallande
	Maria Jensen
	Lennart Olovsson

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Mikael Jonsson och Lennart Jacobsson samt suppleanterna Hans Holmgren och Anna Filipsson.

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 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 m<sup>2</sup></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 <sup>2</sup>

Under året har **18** 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 2005 uppgår avsättningen till 700 000 kr. Enligt underhållsplanen bör avsättningen uppgå till 811 000 kr per år i ett 10-årigt och 1 022 000 kr per år i ett 30-årigt perspektiv.

Under året har följande åtgärder vidtagits beträffande reparationer och underhåll:

**Reparationer:** Reparationer av tvättstugeutrustning 35 203 kr.  
**153 688 kr** Byte golvbrunn i två lägenheter 34 936 kr.  
Ventilation, åtgärder efter OVK, mm 30 156 kr.  
Besiktning garageportar 19 600 kr.  
Övrigt (se notförteckning) 33 793 kr.

**Underhåll:** Garantibesiktning badrum 1 390 kr.

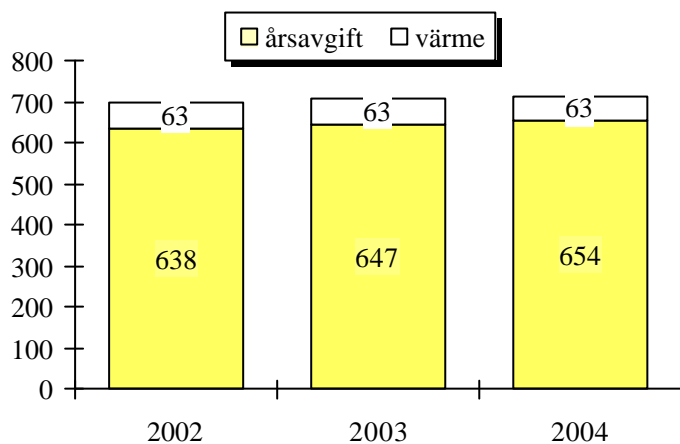
229 501 kr

Injustering värme och byte termostater 118 281 kr.

Renovering lekplats 93 125 kr. Administration 16 705 kr

## Ekonomi

2004-01-01 höjdes årsavgiften med 1 % och IT-avgiften till 130 kr/mån. I årsavgifter för bostäder, inklusive värmeavgifter och kabel-TV, har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 716 kr per m<sup>2</sup> lägenhetsyta och år. Av årsavgiften utgör värmeavgiften 63 kr per m<sup>2</sup> och år. Avgift för IT-anslutning tillkommer (t o m 2004) med 130 kr/månad.



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de tre senaste verksamhetsåren. För det kommande verksamhetsåret (fr o m 2005-01-01) höjs årsavgiften med 2%. Samtidigt upphör IT-avgiften (ingår i årsavgiften).

Beträffande energistatistiken hänvisas till bilaga i årsredovisningen.

## Fastighetslån

Nedan följer en specifikation av föreningens fastighetslån:

Låneinstitut	Ränta i %	Ingående skuld 2004-01-01	Bundet till datum	Årets amortering	Utgående skuld 2004-12-31
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	11 777 980	2008-12-01	60 404	11 717 576
Stadshypotek	2,89	7 164 583	2005-02-25	144 495	7 020 088
Stadshypotek	5,80	4 373 416	2005-07-20	53 531	4 319 885
Stadshypotek	5,78	4 638 570	2005-07-20	56 708	4 581 862
		<b>60 596 749</b>		<b>315 138</b>	<b>60 281 611</b>

## Nyckeltal

Föreningen har betalat en nettoränta på i genomsnitt 5,5 % under 2004.

I genomsnitt kr per m <sup>2</sup> och år	2000	2001	2002	2003	2004
Räntekostnader	384	383	381	376	356

Fastighetskatt*	53	28	31	32	24
Nettoskuld**	6 328	6 432	6 386	6 276	6 154

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

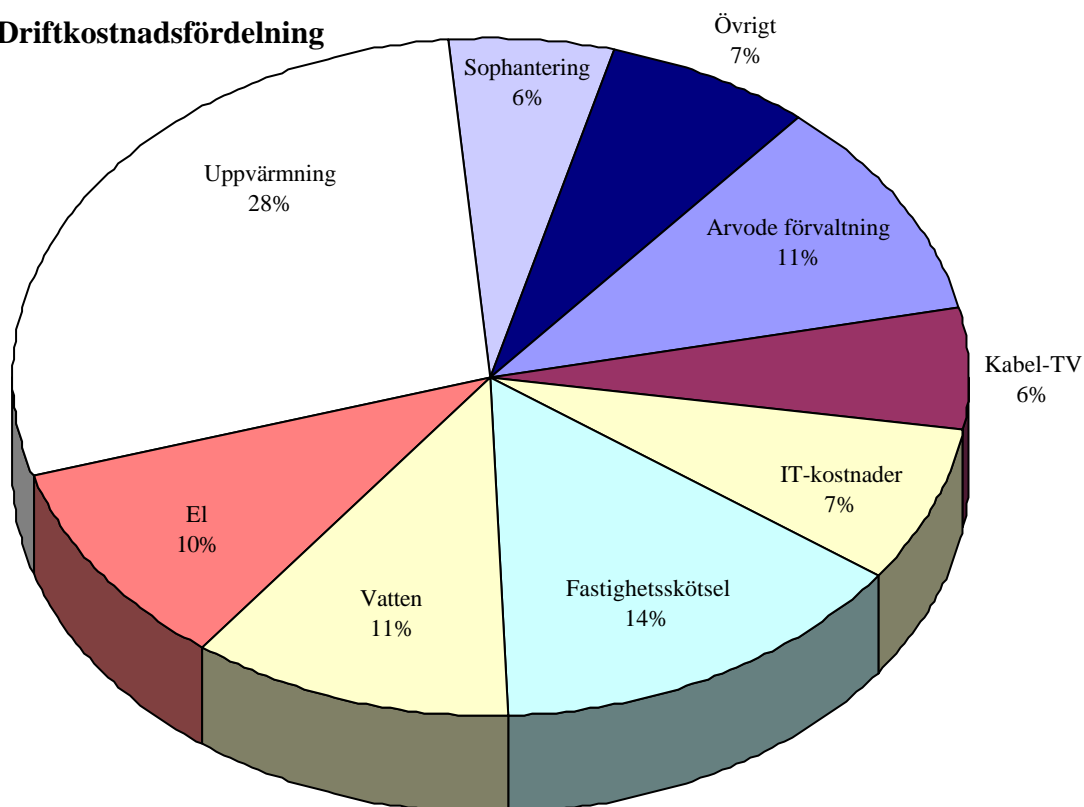
\*\* Nettoskuld är; långfristiga- och kortfristiga skulder minus omsättningstillgångar och finansiella anläggningstillgångar.

### Nyckeltalsanalys för driftkostnader

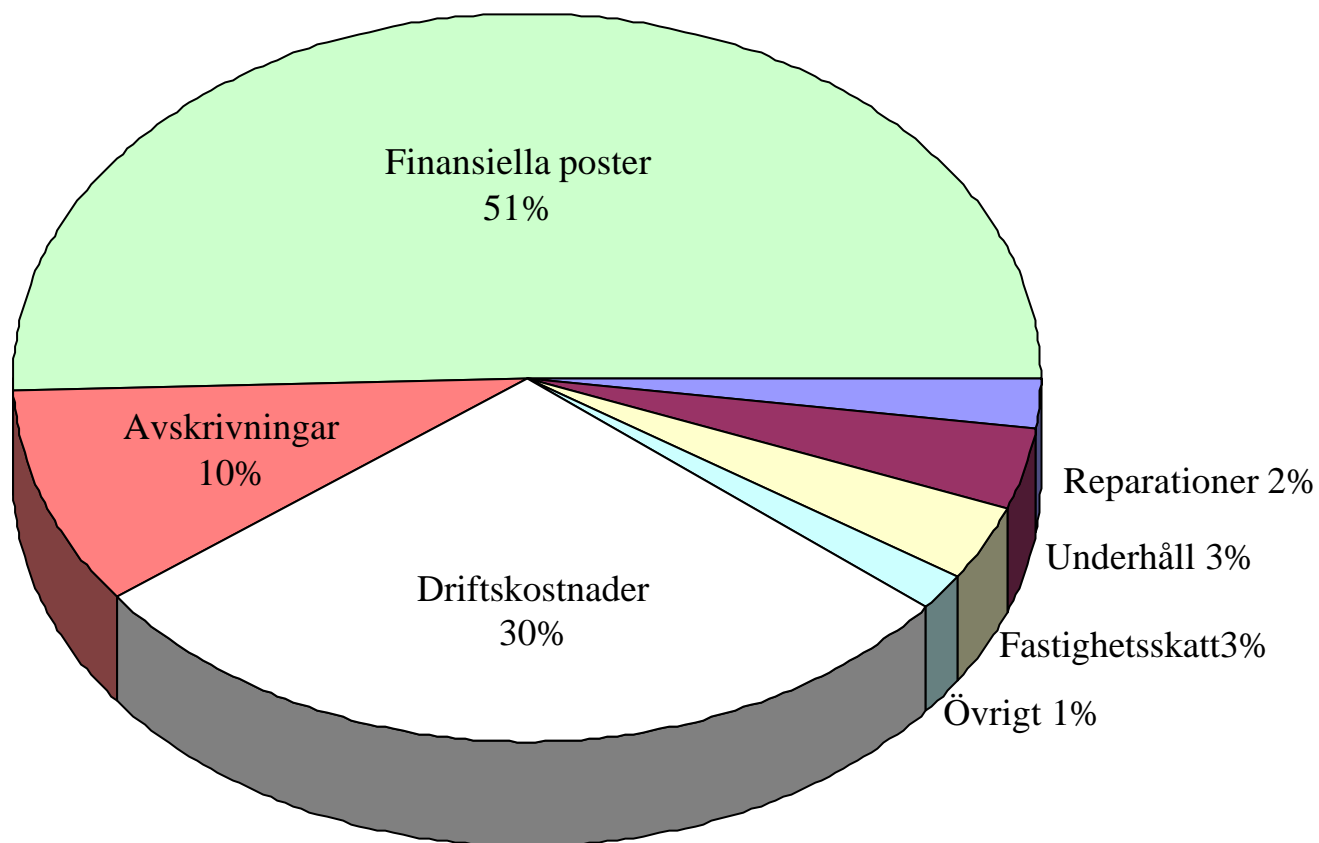
<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>	9.323
<b>Antal lägenheter:</b>	104

### Genomsnittlig kostnad per år (fjolårets kostnad till höger) **Kr / m<sup>2</sup>**

Fastighetsförsäkring	5	4
Arvode förvaltning	21	21
Kabel-TV	12	12
IT-kostnader	15	12
Arvode auktoriserad revisor	1	1
Fastighetsskötsel	29	28
Fastighetsskötsel, extradebitering	4	1
Fastighetsskötsel, lokalkostnader	0	1
Städ (yttre sopning)	1	0
Fastighetsjour (Securitas)	1	0
Snöröjning	5	5
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	22	23
El	20	19
Uppvärmning	57	60
Sophantering	11	10
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>205</b>	<b>200</b>

**Driftkostnadsfördelning****Vart går dina avgifter?**

Föreningens redovisade kostnader för 2004 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel av månadsavgiften.



## Resultat

Balanserat resultat	-194 555,02
Årets resultat före fondförändring	488 024,52
Fondavsättning enligt plan	-450 000,00
Årets uttag ur underhållsfond	229 501,00

Att disponera på stämman: 72 970,50

**Styrelsen föreslår** följande disposition till stämman:

Balanseras i ny räkning 72 970,50

<b>Resultaträkning</b>			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-01-01 2004-12-31</i>	<i>2003-01-01 2003-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 235 910	6 175 281
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 15 650	- 15 594
Värmeavgifter		584 222	584 219
Övriga förvaltningsintäkter	3	139 054	128 015
		<u>6 943 536</u>	<u>6 871 920</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer, löpande underhåll	4	- 153 688	- 66 219
Underhåll	5	- 229 501	- 199 337
Fastighetskatt		- 227 590	- 300 390
Driftskostnader	6	-1 911 744	-1 868 523
Övriga kostnader	7	- 23 011	- 23 680
Personalkostnader	8	- 72 937	- 83 906
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 647 326	- 595 476
		<u>-3 265 797</u>	<u>-3 137 531</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 677 738</b>	<b>3 734 389</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning andelar		3 500	3 500
Återföring av nedskrivna värdepapper		56 296	75 639
Ränteintäkter	10	74 048	120 598
Räntekostnader	11	-3 323 558	-3 505 803
<b>Årets resultat</b>		<b>488 025</b>	<b>428 323</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 450 000	- 450 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		229 501	199 337
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 220 499</u>	<u>- 250 663</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>267 526</b>	<b>177 660</b>

<b>Balansräkning</b>			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-12-31</i>	<i>2003-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	60 151 781	60 726 919
Inventarier och installationer	13	577 779	649 967
		<u>60 729 560</u>	<u>61 376 886</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	663 676	607 380
Andelar i Riksbyggen		35 000	35 000
		<u>698 676</u>	<u>642 380</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>61 428 236</u></b>	<b><u>62 019 266</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 594	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	100 759	80 537
		<u>108 353</u>	<u>80 537</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Specialutlåning till Riksbyggen	16	3 700 000	3 150 000
Kassa och bank	17	631 886	667 340
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>4 440 239</u></b>	<b><u>3 897 877</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>65 868 476</u></b>	<b><u>65 917 143</u></b>

<b>Balansräkning</b>				
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-12-31</i>	<i>2003-12-31</i>	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<i>Eget kapital</i>	18			
<i>Bundet eget kapital</i>				
Insatser		2 144 989	2 144 989	
Underhållsfond		1 137 986	917 487	
		<u>3 282 975</u>	<u>3 062 476</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		- 194 555	- 372 215	
Årets resultat		488 025	428 323	
Förändring av underhållsfond (överfört bundet EK)		- 220 499	- 250 663	
		<u>72 971</u>	<u>- 194 555</u>	
<i>Summa eget kapital</i>		<u><b>3 355 946</b></u>	<u><b>2 867 921</b></u>	
<i>Långfristiga skulder</i>				
Fastighetslån, långfristiga	19	59 962 611	60 319 749	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Fastighetslån, kortfristig del		319 000	277 000	
Leverantörsskulder		493 428	648 393	
Skatteskulder		227 590	300 390	
Medlemmarnas reparationsfond		590 023	606 735	
Övriga skulder, kortfristiga	20	408 848	436 497	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	511 030	460 458	
		<u>2 549 919</u>	<u>2 729 473</u>	
<i>Summa skulder</i>		<u><b>62 512 530</b></u>	<u><b>63 049 222</b></u>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>65 868 476</b></u>	<u><b>65 917 143</b></u>	
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		63 463 000	63 463 000	
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga	

**Kassaflödesanalys enligt indirekt metod**

	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>488 025</b>	<b>428 323</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	647 326	595 476
Återföring av nedskrivna värdepapper	- 56 296	- 75 639
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 079 055</b>	<b>948 160</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 27 816	- 5 014
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 221 554	361 706
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>829 685</b>	<b>1 304 852</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 315 138	-1 263 288
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 315 138</b>	<b>-1 263 288</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>514 547</b>	<b>41 564</b>
Likvida medel vid årets början	3 817 340	3 775 776
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 331 886</b>	<b>3 817 340</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i kr om inget annat anges*

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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 den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

### Underhåll/underhållsfond

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.

### Byte av redovisningsprincip

Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, avseende redovisning av underhållsfonden har inneburit ett byte av redovisningsprincip varvid även jämförelseårets siffror omarbetats.

Underhållsfonden har tidigare redovisats som avsättning men skall enligt anvisningen redovisas under eget kapital.

### 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
	+ kalkylmässig avskrivning (fonderas för extra amortering)
Installationer, fastighetsnät för IT	15 år
Inventarier	5 år

**2004-12-31      2003-12-31**

### Not 1    Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 093 351	6 033 021
Avgår: avsatt till medl. reparationsfond	- 175 500	- 175 500
Hyrer, garage	215 520	215 520
Hyrer, p-platser	99 840	99 840
Hyrer, övriga	2 700	2 400
	<u>6 235 910</u>	<u>6 175 281</u>

### Not 2    Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 960	- 495
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 14 690	- 15 099
	<u>- 15 650</u>	<u>- 15 594</u>

	2004-12-31	2003-12-31
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
IT-avgifter	138 430	127 440
Fakturerade kostnader	675	0
Öresutjämning	- 51	33
Övriga intäkter (Kragens Förvaltning AB)	0	542
	<u>139 054</u>	<u>128 015</u>
<b>Not 4 Reparationer, löpande underhåll</b>		
Material gemensamma utrymmen	6 860	1 352
Vattenskador	34 936	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	1 152	1 017
VVS	4 967	12 506
Ventilation	30 156	7 572
Elinstallationer	5 281	4 025
Huskropp	1 356	1 270
Gårdar och grönanläggningar	5 484	10 216
Garage och parkeringsplatser	20 051	4 671
Tvättstugor	35 203	9 336
Tele/TV	281	3 774
Övriga installationer	7 961	10 480
	<u>153 688</u>	<u>66 219</u>
<b>Not 5 Underhåll</b>		
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	1 299
VVS	119 671	0
Ventilation	0	124 544
Huskroppar	0	24 950
Gårdar och grönanläggningar	93 125	29 001
Övrigt underhåll	16 705	19 543
	<u>229 501</u>	<u>199 337</u>

	2004-12-31	2003-12-31
<b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	44 421	38 504
Arvode förvaltning	197 652	192 868
Kabel-TV	109 888	108 284
IT-kostnader	138 587	114 646
Juridiska kostnader	675	0
Arvode auktoriserad revisor	11 155	10 830
Fastighetsskötsel	270 528	264 532
Fastighetsskötsel, extradebitering	38 223	8 667
Fastighetsskötsel, lokalkostnader	0	4 676
Städ (yttre sopning)	7 131	3 147
Fastighetsjour (Securitas)	4 988	1 715
Snöröjning	46 645	50 317
Förbrukningsmateriel	16 751	23 407
Maskinkostnader (kopiator)	781	0
Vatten	203 756	213 360
El	187 019	180 678
Uppvärmning	529 722	556 986
Sophantering	103 822	95 906
	<u>1 911 744</u>	<u>1 868 523</u>
<b>Not 7 Övriga kostnader</b>		
Fritidsmedel	2 724	3 631
Fika, representation	0	913
Medlems- och föreningsavgifter	8 736	7 592
Köpta tjänster	5 175	4 743
Övriga externa kostnader	6 376	6 801
	<u>23 011</u>	<u>23 680</u>
<b>Not 8 Personalkostnader</b>		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	41 700	51 300
Övriga ersättningar till förtroendevalda	12 400	13 650
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	4 625	1 500
Summa	<u>59 225</u>	<u>66 950</u>
Sociala kostnader	13 712	16 956
	<u>72 937</u>	<u>83 906</u>
<b>Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader (amort)	315 138	263 288
Byggnader (kalkylm)	260 000	260 000
Inventarier	9 430	9 430
Installationer	62 758	62 758
	<u>647 326</u>	<u>595 476</u>
	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter bank	92	144
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	1 417	2 211
Ränteintäkter utlåning till Riksbyggen	72 019	117 617
Avgifts- och hyresfordringar	521	625
	<u>74 048</u>	<u>120 598</u>

**Not 11 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	3 323 533	3 505 571
Övriga räntekostnader	0	82
Övriga finansiella kostnader	25	150
	<u>3 323 558</u>	<u>3 505 803</u>

**Not 12 Byggnader och mark*****Anskaffningsvärden***

Vid årets början

Byggnader	63 863 162	63 863 162
Markinventarier	41 625	41 625
<b><i>Summa anskaffningsvärden</i></b>	<b><i>63 904 787</i></b>	<b><i>63 904 787</i></b>

***Akkumulerade avskrivningar enligt plan***

Vid årets början

Byggnader	-3 136 243	-2 612 955
Markinventarier	- 41 625	- 41 625
	<u>-3 177 868</u>	<u>-2 654 580</u>

Årets avskrivning enligt plan byggnader

- 575 138    - 523 288***Summa avskrivningar enligt plan******-3 753 006***    ***-3 177 868*****Restvärde enligt plan vid årets slut****60 151 781**    **60 726 919****Taxeringsvärden**

Bostäder, byggnader	33 000 000	48 600 000
Bostäder, mark	10 400 000	8 640 000
Lokaler, byggnader	885 000	1 066 000
Lokaler, mark	174 000	353 000
Summa taxeringsvärden	<u>44 459 000</u>	<u>58 659 000</u>

	2004-12-31	2003-12-31		
<b>Not 13 Inventarier och installationer</b>				
<b>Anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början				
Inventarier	155 197	155 197		
Installationer	1 044 355	1 044 355		
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>1 199 552</b>	<b>1 199 552</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början				
Inventarier	- 132 810	- 123 379		
Installationer	- 416 775	- 354 017		
	- 549 585	- 477 396		
Årets avskrivningar				
Inventarier	- 9 430	- 9 430		
Installationer	- 62 758	- 62 758		
	- 72 188	- 72 188		
<b>Summa avskrivning enligt plan</b>	<b>- 621 773</b>	<b>- 549 585</b>		
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>577 779</b>	<b>649 967</b>		
<i>Varav</i>				
<i>Inventarier</i>	12 957	22 387		
<i>Installationer</i>	564 822	627 580		
<b>Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Aktiefonder, anskaffningsvärde [spec]	1 000 000	1 000 000		
Aktiefonder, värdering [spec]	- 336 324	- 392 620		
	663 676	607 380		
<i>Spec aktiefonder (köpta 00-09-08), värde per bokslutsdagen</i>				
Länsförsäkringar Globalfond	655,1262 andelar	122 830		
Länsförsäkringar Sverigefond	347,8661 andelar	183 756		
Länsförsäkringar Trygghetsfond	1461,8054 andelar	357 090		
		663 676		
		607 380		
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Förutbetalda driftkostnader	94 941	73 170		
Upplupna ränteintäkter	5 818	7 367		
	100 759	80 537		
<b>Not 16 Specialutlåning till Riksbyggen</b>				
Specialutlåning till Riksbyggen	3 700 000	3 150 000		
<b>Lån nummer</b>	<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>
20101241519	30 dagar	100 000	1,20	2005-02-04
20101241520	30 dagar	200 000	1,20	2005-02-14
20301241535	90 dagar	3 400 000	2,05	2005-03-01

	2004-12-31	2003-12-31
<b>Not 17 Kassa och bank</b>		
Bankmedel	5 955	4 186
Avräkning med Föreningssparbanken	625 931	663 154
	<u>631 886</u>	<u>667 340</u>

<b>Not 18 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>2 144 989</b>	<b>917 487</b>	<b>- 194 555</b>
Förändring av underhållsfond			- 220 499
Avsättning enligt plan		450 000	
Ianspråkstagande ur fond		- 229 501	
Årets resultat			488 025
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 144 989</b>	<b>1 137 986</b>	<b>72 971</b>

**Not 19 Fastighetslån, långfristiga**

Fastighetslån	60 281 611	60 596 749
Avgår nästa års amortering	319 000	277 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>59 962 611</b>	<b>60 319 749</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,89	2005-02-25	2 874 599	45 873	2 828 726
STADSHYPOTEK	2,89	2005-02-25	3 087 146	68 340	3 018 806
STADSHYPOTEK	2,89	2005-02-25	1 202 838	30 282	1 172 556
STADSHYPOTEK	5,74	2008-12-01	5 236 520	26 856	5 209 664
STADSHYPOTEK	5,74	2008-12-01	6 541 460	33 548	6 507 912
STADSHYPOTEK	5,78	2008-12-01	11 386 400		11 386 400
STADSHYPOTEK	5,75	2007-12-01	7 483 600		7 483 600
STADSHYPOTEK	5,75	2007-12-01	8 036 700		8 036 700
STADSHYPOTEK	5,75	2007-12-01	5 735 500		5 735 500
STADSHYPOTEK	5,78	2005-07-20	2 576 161	31 494	2 544 667
STADSHYPOTEK	5,78	2005-07-20	2 062 409	25 214	2 037 195
STADSHYPOTEK	5,80	2005-07-20	4 373 416	53 531	4 319 885
			<b>60 596 749</b>	<b>315 138</b>	<b>60 281 611</b>

**Not 20 Övriga skulder, kortfristiga**

Avräkning HUS	16 219	0
Avräkning LÅN	392 629	436 497
	<u>408 848</u>	<u>436 497</u>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	490 584	421 050
Upplupna drift- och underhållskostnader	3 741	19 865
Upplupen kostnad för rep och underhåll	16 705	19 543
	<u>511 030</u>	<u>460 458</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 2005-03-14

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2005- - .

\_\_\_\_\_  
KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2005- - 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 2004-01-01 till 2004-12-31. 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 revisionssed 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 2005- -

---

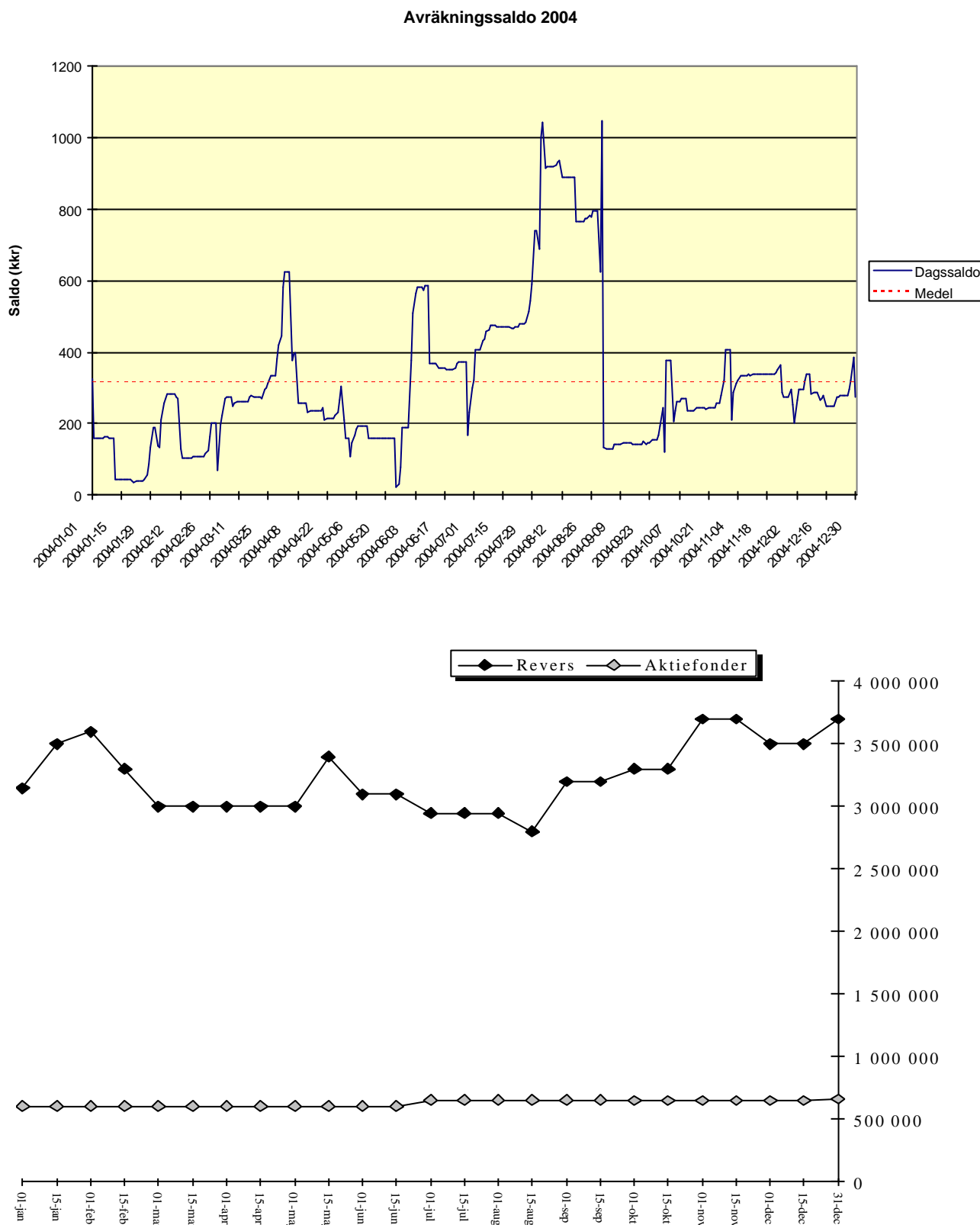
Hans Näslund  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

---

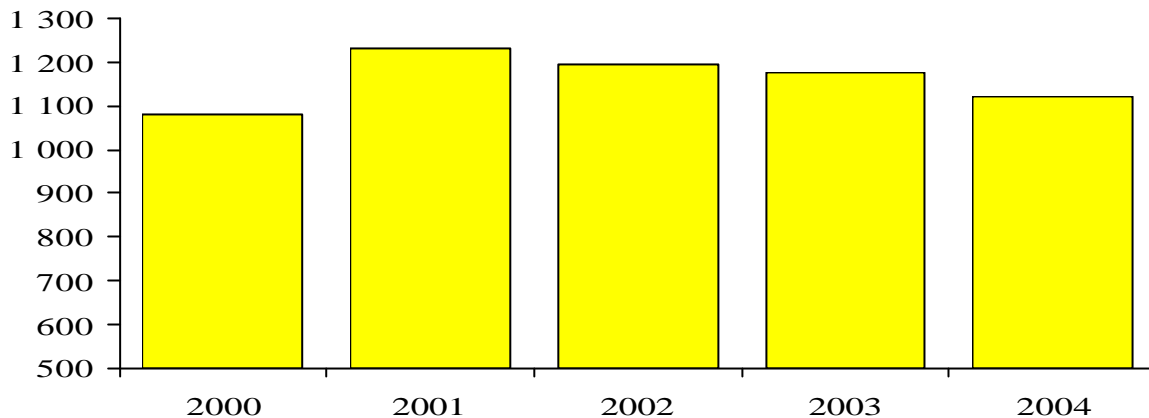
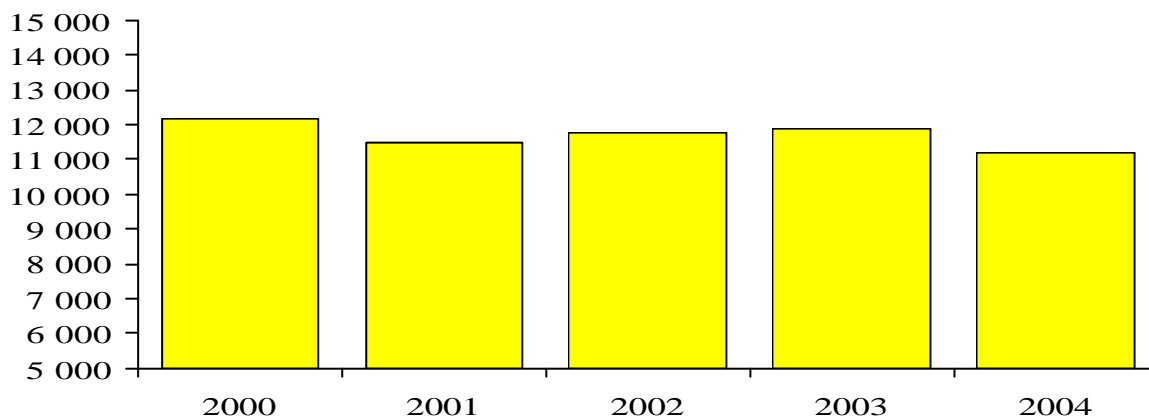
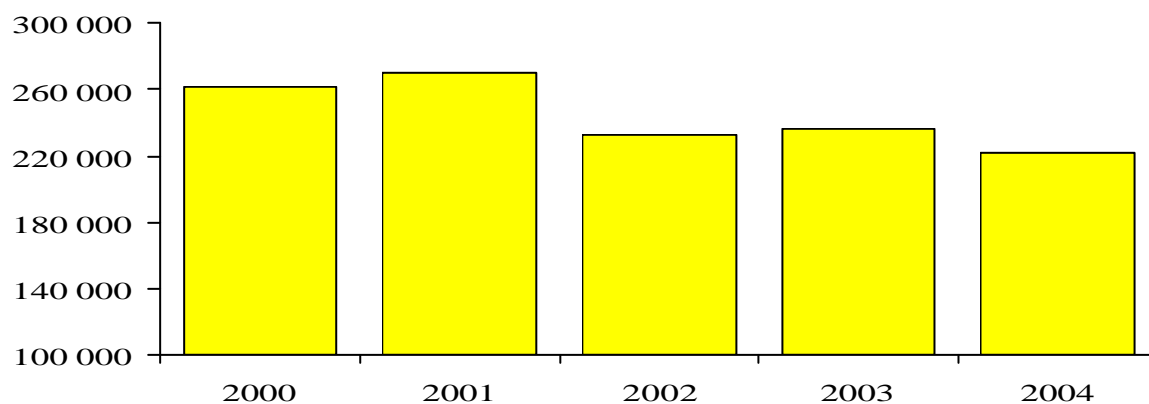
Lage Mannelqvist  
Föreningens revisor



## Föreningens kapitaltillgångar



Föreningens kapitaltillgångar under tiden 2004-01-01 till 2004-12-31 redovisas i ovanstående diagram. Vi kan här se förändringen över året med aktuellt saldo den 1:a och 15:e i varje månad.

**Mwh** **FJÄRRVÄRME****m<sup>3</sup>** **VATTEN****Kwh** **EL**

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. Byte av motorvärmarecentraler hösten 2001.

Riksbyggen

RB12AJN - 2005-03-07

**Underhållsplan****RÖBÄCKSHUS NR 5**

Kostnadsläge 0402

Byggdelen	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	Kr/år/ BOA	Summa
<b>1 Mark</b>												
11 Gräs- och plantering	6			27	40	6					1	79
12 Hårdgjorda ytor				104		116					2	220
13 Lekytor			6			6			6	50	1	67
16 Markkompletteringar		6	68	14			6				1	95
<b>2 Utvändigt</b>												
20 Utvändigt			1593								17	1593
21 Fasader			375								4	375
22 Fasadkompletteringar			139				352		83		6	574
24 Fönster			124								1	124
25 Dörrar entreperti/portar			218			3				12	3	233
26 Yttertak	329						2706				33	3035
27 Enheter på tak							153				2	153
29 Utvändigt övrigt			110								1	110
<b>3 Invändigt</b>												
30 Invändigt	13			17	15	54		13		11	1	124
31 Golv	2					6			21		0	29
35 Dörrar invändigt					275						3	275
38 Invändigt sammansatt	2					23		2			0	27
<b>5 VVS</b>												
52 Vatten och avlopp									10		0	10
55 Kyl- och värmepumpar				21							0	21
56 Värmeanläggningar			7	73		7			7		1	92
57 Luftbehandling		93			116			93	845		12	1148
<b>6 El</b>												
63 Belysning										302	3	302
64 Tele				36		28					1	64
69 El övrigt	10										0	10
<b>9 Utrustning</b>												
91 Köksutrustning				45					14		1	59
92 Storköksutrustning									14		0	14
94 Tvätt				100		110		129	48	24	4	411
<b>Summa:</b>	362	100	2639	437	446	359	3216	237	1047	400	99	9244

SUMMARUM

Underhållsplan