

RÖBÄCKSHUS NR 5

Org nr 716415-3269

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2005

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Måndag 10 april 2006, kl. 19.00
Föreningslokalen, Kragvägen 65

- 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	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 2005-01-01 till 2005-12-31.

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

Ordförande har ordet . . .

Jag vill börja med att hälsa alla nyinflyttade välkomna till Röbbäckshus nr 5, hoppas ni kommer att trivas i föreningen.

Ja, då har ännu ett år gått och det är dags att blicka tillbaka. **Fritidskommittén** har under året försökt komma igång med diverse aktiviteter. Vi gjorde en resa tillsammans med Röbbäckshus nr 6 till IKEA, sen hade vi julkul för de små. Och nu planeras det fler aktiviteter i år. Ni som har idéer och önskemål på vad fritidskommittén ska arrangera får gärna ta kontakt med dem.

Vi har nu kommit igång med **källsorteringen** vilket jag tycker fungerar riktigt bra. I övrigt har det varit ett lugnt år.

Om man sen ska blicka framåt, så planerar vi att renovera bastun och den gamla lokalen för solariet. Vi vill också göra något åt våra övriga gemensamma lokaler. I det första plus-et kommer cykelförrådet att flyttas till gamla matkällaren.

I samband med upphandling av IT-leverantör kommer en uppgradering av vårt fastighetsnät för att göras.

Tack för ert förtroende.

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, **1** extra stämma och styrelsen **12** protokollförda sammanträden.

Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m årsmöte</u>	<u>Utsedd av</u>
Mikael Jonsson, ordf	2007	Föreningen
Sven-Arne Berglund, v ordf	2006	”
Alice Nilsson, sekr	2006	”
Per Berggren, studieorganisatör	2006	”
Lennart Jacobsson	2007	”
Viktoria Markusson		Riksbyggen

Suppleanter (i turordning)

Hans Holmgren (har flyttat)	2007	Föreningen
Yngve Ågren	2006	”
Gina Bertilsson	2006	”
Julia Berggren	2006	”
Joacim Eliasson	2007	”
Anders Johansson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

KPMG Bohlins AB	Föreningen
Lage Mannelqvist	”

Revisorssuppleanter

Gunnar Degerfeldt (har flyttat)	Föreningen
---------------------------------	------------

Övriga funktionärer

Valberedning: Susanne Lindqvist, sammankallande
Maria Jensen (har flyttat)
Lennart Olovsson

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Sven-Arne Berglund, Alice Nilsson och Per Berggren samt suppleanterna Yngve Ågren, Gina Bertilsson och Julia Berggren. Dessutom ska fyllnadsval göras för suppleanten Hans Holmgren som flyttat.

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.

Stadgeändring

Efter beslut vid ordinarie stämma 2005-04-07 och extra stämma 2005-04-19 har föreningen antagit nya stadgar. Stadgeändringen är registrerad av Bolagsverket 2005-08-15.

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 husvagnsupställningsplatser 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 **12** 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; se bilaga. Årets avsättning uppgår till 800 000 kr. I budgeten för 2006 uppgår avsättningen till 800 000 kr.

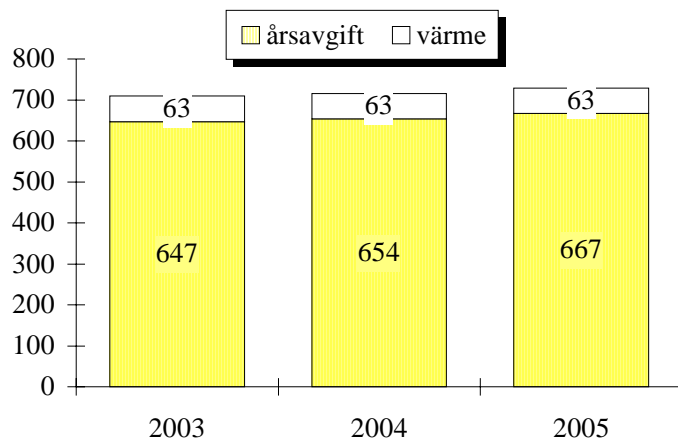
Under året har följande åtgärder vidtagits beträffande reparationer och underhåll:

Reparationer: Reparationer av tvättstugeutrustning 11 438 kr.
183 838 kr Vattenskador i två lägenheter 70 663 kr, avgår försäkringsersättning 19 570 kr.
Ventilation 11 058 kr. El 28 111 kr. Ny diskmaskin i samlingslokal 11 200 kr.
Övrigt (se notförteckning) 70 938 kr.

Underhåll: Målning soprum 25 625 kr.
28 187 kr Administration 2 562 kr.

Ekonomi

2005-01-01 höjdes årsavgiften med 2 % och IT-avgiften upphörde (ingår i årsavgiften). I årsavgifter för bostäder, inklusive värmeavgifter och kabel-TV, har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 730 kr per m² lägenhetsyta och år. Av årsavgiften utgör värmeavgiften 63 kr per m² och år.



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de tre senaste verksamhetsåren. För det kommande verksamhetsåret (fr o m 2006-01-01) är årsavgiften oförändrad.

Nyckeltal

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

I genomsnitt kr per m ² och år	2001	2002	2003	2004	2005
Räntekostnader	383	381	376	356	337
Fastighetsskatt*	28	31	32	24	24
Nettoskuld**	6 432	6 386	6 276	6 154	5 985

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

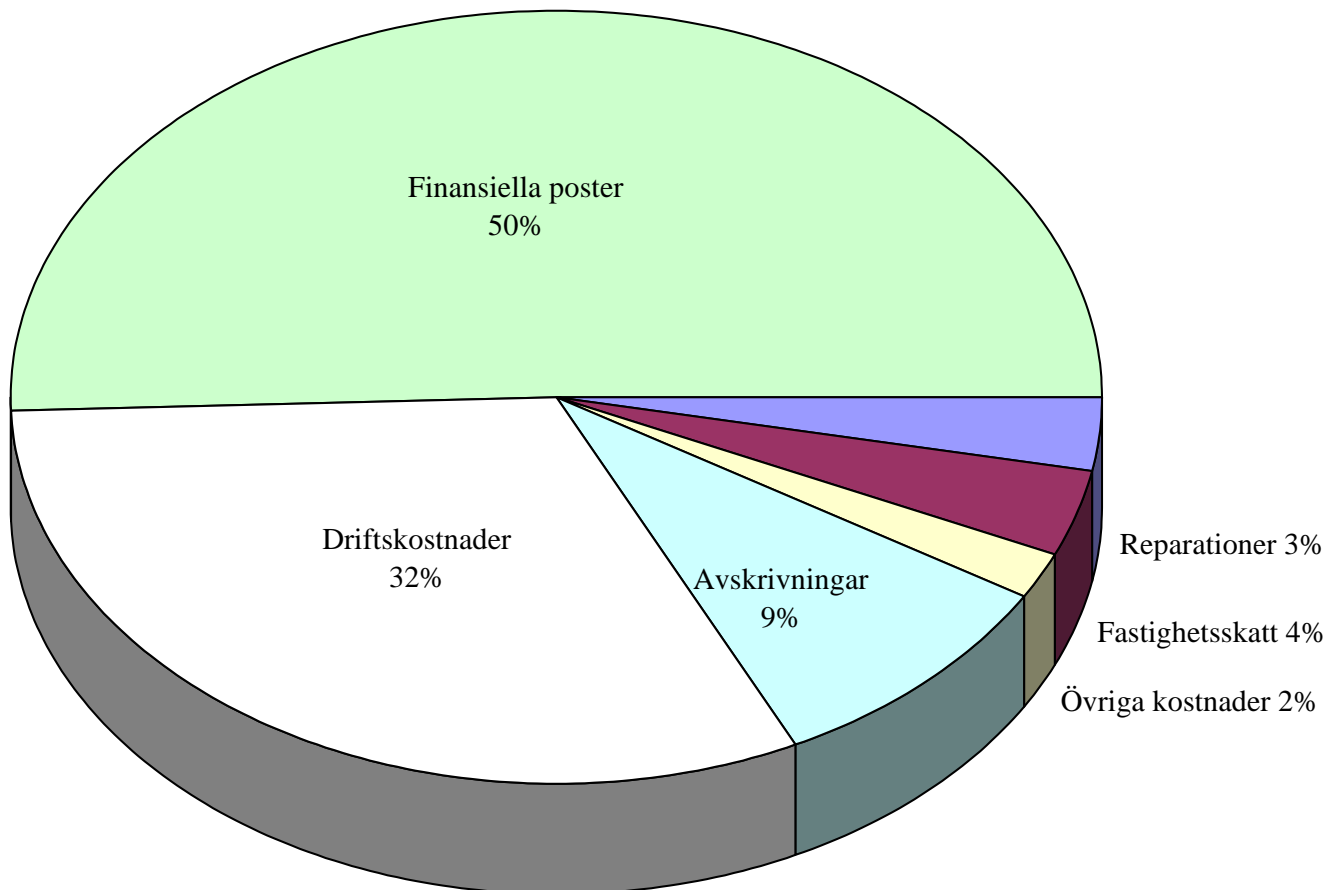
** Nettoskuld är; långfristiga- och kortfristiga skulder minus omsättningstillgångar och finansiella anläggningstillgångar.

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Totalyta (m²):	9.323	
Antal lägenheter:	104	
Genomsnittlig kostnad per år (fjolårets kostnad till höger)	Kr / m²	
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	22	21
Kabel-TV	12	12
IT-kostnader	15	15
Arvode auktoriserad revisor	1	1
Fastighetsskötsel	29	29
Fastighetsskötsel, extradebitering	4	4
Städ (yttre sopning)	1	1
Fastighetsjour (Securitas)	0	1
Snöröjning	5	5
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	22	22
El	20	20
Uppvärmning	58	57
Sophantering	12	11
Summa driftkostnader	210	205

Vart går dina avgifter?

Föreningens redovisade kostnader för 2005 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel av månadsavgiften.



Resultat

Balanserat resultat	72 970,50
Årets resultat före fondförändring	995 561,99
Fondavsättning enligt plan	-800 000,00
Årets uttag ur underhållsfond	28 187,00

Att disponera på stämman: 296 719,49

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond utöver plan	200 000,00
Balanseras i ny räkning	96 719,49

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-01-01</i> <i>2005-12-31</i>	<i>2004-01-01</i> <i>2004-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 358 490	6 235 910
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 3 380	- 15 650
Värme- & Elavgifter		584 222	584 222
Övriga förvaltningsintäkter	3	12 439	139 054
		<u>6 951 771</u>	<u>6 943 536</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 183 838	- 153 688
Underhåll	5	- 28 187	- 229 501
Fastighetsskatt		- 227 590	- 227 590
Driftskostnader	6	-1 953 250	-1 911 744
Övriga kostnader	7	- 26 026	- 23 011
Personalkostnader	8	- 62 137	- 72 937
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 580 837	- 647 326
		<u>-3 061 865</u>	<u>-3 265 797</u>
Rörelseresultat		3 889 905	3 677 738
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		3 500	3 500
Återföring av nedskrivna värdepapper		167 714	56 296
Ränteintäkter	10	73 298	74 048
Räntekostnader	11	-3 138 855	-3 323 558
Resultat efter finansiella poster		995 562	488 025
ÅRETS RESULTAT		<u>995 562</u>	<u>488 025</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 450 000
Ianspråktagande av underhållsfond		28 187	229 501
Förändring av underhållsfond		<u>- 771 813</u>	<u>- 220 499</u>
Resultat efter fondförändring		223 749	267 526

Balansräkning				
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>	
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	12	59 642 319	60 151 781	
Inventarier och Installationer	13	506 404	577 779	
		<u>60 148 723</u>	<u>60 729 560</u>	
Finansiella anläggningstillgångar				
Långfristiga värdepappersinnehav	14	831 390	663 676	
Andelar i Riksbyggen		35 000	35 000	
		<u>866 390</u>	<u>698 676</u>	
Summa anläggningstillgångar		<u>61 015 113</u>	<u>61 428 236</u>	
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts- och hyresfordringar		1 880	7 594	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	92 286	100 759	
		<u>94 166</u>	<u>108 353</u>	
Kortfristiga placeringar				
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	4 400 000	3 700 000	
Kassa och bank	17	711 106	631 886	
Summa omsättningstillgångar		<u>5 205 272</u>	<u>4 440 239</u>	
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 220 385</u>	<u>65 868 476</u>	

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 144 989	2 144 989
Underhållsfond		1 909 799	1 137 986
		<u>4 054 788</u>	<u>3 282 975</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		72 971	- 194 555
Årets resultat		995 562	488 025
Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 450 000
Ianspråktagande av underhållsfond		28 187	229 501
		<u>296 719</u>	<u>72 971</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>4 351 507</u>	<u>3 355 946</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	19	59 168 476	59 962 611
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		604 000	319 000
Leverantörsskulder		460 524	493 428
Skatteskulder		227 590	227 590
Medlemmarnas underhållsfond		583 424	590 023
Övriga skulder, kortfristiga	20	284 488	408 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	540 376	511 030
		<u>2 700 402</u>	<u>2 549 919</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>61 868 878</u>	<u>62 512 530</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 220 385</u>	<u>65 868 476</u>
Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar		63 463 000	63 463 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2005-12-31	2004-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	995 562	488 025
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	580 837	647 326
Återföring av nedskrivna värdepapper	- 167 714	- 56 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 408 685	1 079 055
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	14 187	- 27 816
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 134 517	- 221 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 288 355	829 685
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 509 135	- 315 138
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 509 135	- 315 138
Årets kassaflöde	779 220	514 547
Likvida medel vid årets början	4 331 886	3 817 340
Likvida medel vid årets slut	5 111 106	4 331 886

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar (dock inte vår) som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet, med tillägg för ränteutgifter och avdrag för räntekostnader, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens underskottsavdrag uppgår efter årets bokslut till 32 341 970 kr, en ökning med 1 728 287 kr sedan föregående år.

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.

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
Installationer (fastighetsnät för IT)	15 år
Inventarier	5 år

2005-12-31 2004-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 215 216	6 093 351
Avgår: avsatt till medlemmarnas underhållsfond	- 175 500	- 175 500
Hyror, garage	215 520	215 520
Hyror, p-platser	99 840	99 840
Hyror, övriga	3 414	2 700
	<hr/>	<hr/>
	6 358 490	6 235 910

	2005-12-31	2004-12-31
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 960
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 380	- 14 690
	<hr/>	<hr/>
	- 3 380	- 15 650
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	0	138 430
Fakturerade kostnader	0	675
Öresutjämning	- 79	- 51
Övriga intäkter (intrångsers.Umeå Energi)	1 313	0
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	11 205	0
	<hr/>	<hr/>
	12 439	139 054
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	10 065	6 860
Material markytor	754	0
Vattenskador	70 663	34 936
Lokaler, gemensamma utrymmen	17 271	1 152
VVS	8 376	4 967
Ventilation	11 058	30 156
Elinstallationer	28 111	5 281
Huskropp	7 302	1 356
Gårdar och grönanläggningar	4 427	5 484
Garage och parkeringsplatser	14 490	20 051
Tvättstugor	11 438	35 203
Tele/TV/Data	753	281
Övriga installationer	9 213	7 961
Övriga reparationer	9 487	0
Ersättning, fastighetsförsäkring	- 19 570	0
	<hr/>	<hr/>
	183 838	153 688
Not 5 Underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	25 625	0
VVS	0	119 671
Gårdar och grönanläggningar	0	93 125
Övrigt underhåll	2 562	16 705
	<hr/>	<hr/>
	28 187	229 501

	2005-12-31	2004-12-31
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	45 115	44 421
Arvode förvaltning	205 584	197 652
Kabel-TV	112 995	109 888
IT-kostnader	140 750	138 587
Juridiska kostnader	0	675
Arvode auktoriserad revisor	11 490	11 155
Fastighetsskötsel	274 612	270 528
Fastighetsskötsel, extradebitering	38 638	38 223
Städ (yttre sopning)	11 711	7 131
Fastighetsjour (Securitas)	0	4 988
Snöröjning	46 456	46 645
Förbrukningsmateriel	14 523	16 751
Fordons- och maskinkostnader	0	781
Vatten	202 734	203 756
El	190 792	187 019
Uppvärmning	541 844	529 722
Sophantering	116 006	103 822
	<hr/>	<hr/>
	1 953 250	1 911 744
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	3 013	2 724
Fika, representation	1 568	0
Medlems- och föreningsavgifter	8 736	8 736
Köpta tjänster	6 977	5 175
Övriga externa kostnader	5 732	6 376
	<hr/>	<hr/>
	26 026	23 011
Not 8 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	46 800	41 700
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 400	12 400
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	375	4 625
Summa	<hr/>	<hr/>
	50 075	59 225
Sociala kostnader	12 062	13 712
	<hr/>	<hr/>
	62 137	72 937
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader (amort)	509 462	315 138
Byggnader (kalkylm)	0	260 000
Maskiner och inventarier	8 617	9 430
Installationer	62 758	62 758
	<hr/>	<hr/>
	580 837	647 326

	2005-12-31	2004-12-31
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	67	92
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	703	1 417
Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen	72 367	72 019
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	160	521
	73 298	74 048
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 138 855	3 323 533
Övriga finansiella kostnader	0	25
	3 138 855	3 323 558
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	63 863 162	63 863 162
Markinventarier	41 625	41 625
Summa anskaffningsvärden	63 904 787	63 904 787
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 711 381	-3 136 243
Markinventarier	- 41 625	- 41 625
	-3 753 006	-3 177 868
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 509 462	- 575 138
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 262 468	-3 753 006
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 642 319	60 151 781
Taxeringsvärden		
Bostäder, byggnader	33 000 000	33 000 000
Bostäder, mark	10 400 000	10 400 000
Lokaler, byggnader	885 000	885 000
Lokaler, mark	174 000	174 000
Summa taxeringsvärden	44 459 000	44 459 000
Not 13 Inventarier och Installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	155 197	155 197
Installationer	1 044 355	1 044 355
Summa anskaffningsvärden	1 199 552	1 199 552

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		2005-12-31	2004-12-31
Vid årets början			
Inventarier		- 142 240	- 132 810
Installationer		- 479 533	- 416 775
		<hr/>	<hr/>
		- 621 773	- 549 585
Årets avskrivningar			
Inventarier		- 8 617	- 9 430
Installationer		- 62 758	- 62 758
		<hr/>	<hr/>
		- 71 375	- 72 188
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		<hr/> - 693 148	<hr/> - 621 773
Restvärde enligt plan vid årets slut		<hr/> 506 404	<hr/> 577 779
<i>Varav</i>			
Inventarier		4 340	12 957
Installationer		502 064	564 822
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav			
Aktiefonder, anskaffningsvärde [spec]		1 000 000	1 000 000
Obligationer, värdepapper [spec]		- 168 610	- 336 324
		<hr/>	<hr/>
		831 390	663 676
<i>Spec aktiefonder (köpta 00-09-08), värde per bokslutsdagen</i>			
Länsförsäkringar Globalfond	664,4697 andelar	158 137	122 830
Länsförsäkringar Sverigefond	355,5904 andelar	241 560	183 756
Länsförsäkringar Trygghetsfond	1491,478 andelar	431 693	357 090
		<hr/>	<hr/>
		831 390	663 676
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda driftkostnader		78 667	94 941
Upplupna ränteintäkter		13 619	5 818
		<hr/>	<hr/>
		92 286	100 759
Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	,85	2006-01-30
180 dagar	2 100 000	1,50	2006-03-01
180 dagar	2 200 000	1,70	2006-06-01
Likviditetsplacering via Riksbyggen		4 400 000	3 700 000
Not 17 Kassa och bank			
Bankmedel		4 594	5 955
Avräkning med Föreningssparbanken		706 513	625 931
		<hr/>	<hr/>
		711 106	631 886

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 144 989	1 137 986	- 194 555	267 526
Disposition enl stämmobeslut		0	267 526	- 267 526
Förändring av underhållsfond				- 771 813
Avsättning enligt plan		800 000		
Ianspråkstagande ur fond		- 28 187		
Årets resultat	0			995 562
Vid årets slut	2 144 989	1 909 799	72 971	223 749

	2005-12-31	2004-12-31
Not 19 Fastighetslån, långfristiga		
Fastighetslån	59 772 476	60 281 611
Avgår nästa års amortering	- 604 000	- 319 000
Skuld vid årets slut	59 168 476	59 962 611

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,21	2006-02-27	2 828 726	42 700	2 786 026
STADSHYPOTEK	2,21	2006-02-27	3 018 806	45 569	2 973 237
STADSHYPOTEK	2,21	2006-02-27	1 172 556	180 899	991 657
STADSHYPOTEK	3,15	2010-07-30	4 319 885	79 295	4 240 590
STADSHYPOTEK	3,15	2010-07-30	2 544 667	38 947	2 505 720
STADSHYPOTEK	3,15	2010-07-30	2 037 195	31 123	2 006 072
STADSHYPOTEK	5,74	2008-12-01	5 209 664	40 282	5 169 382
STADSHYPOTEK	5,74	2008-12-01	6 507 912	50 320	6 457 592
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	2008-12-01	11 386 400		11 386 400
			60 281 611	509 135	59 772 476

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning HUS	0	16 219
Avräkning LÅN	284 488	392 629
	284 488	408 848

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	505 648	490 584
Upplupna drift- och underhållskostnader	22 679	3 741
Upplupen kostnad för rep och underhåll	12 049	16 705
	540 376	511 030

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 2006-03-16

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2006- - .

KPMG AB

Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2006- -
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 2005-01-01 till 2005-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

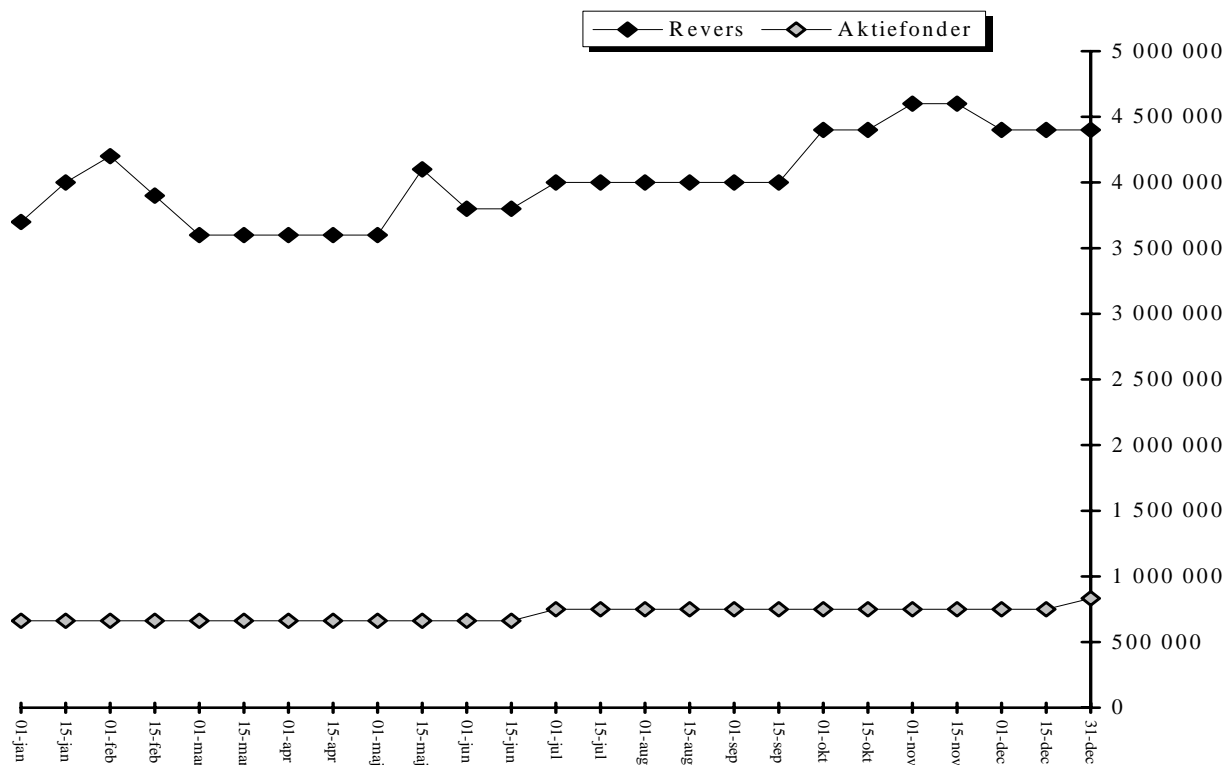
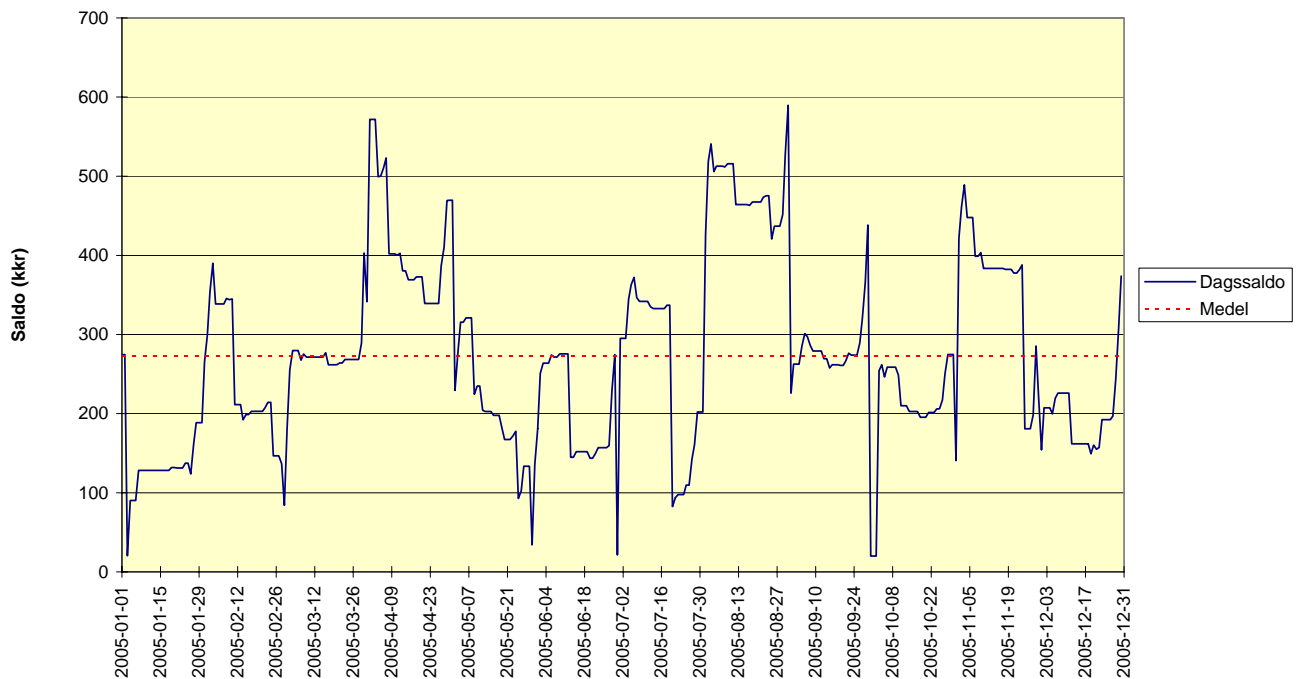
Umeå 2006- -

Hans Näslund
Auktoriserad revisor
KPMG AB

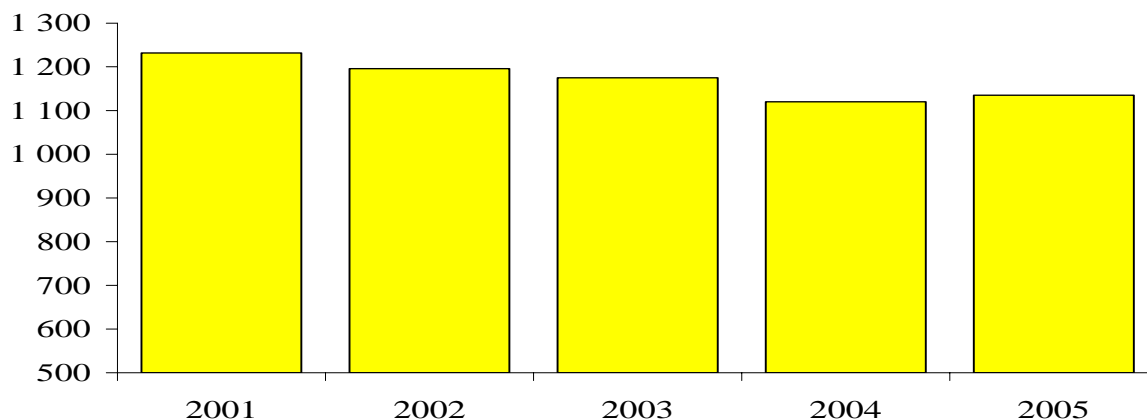
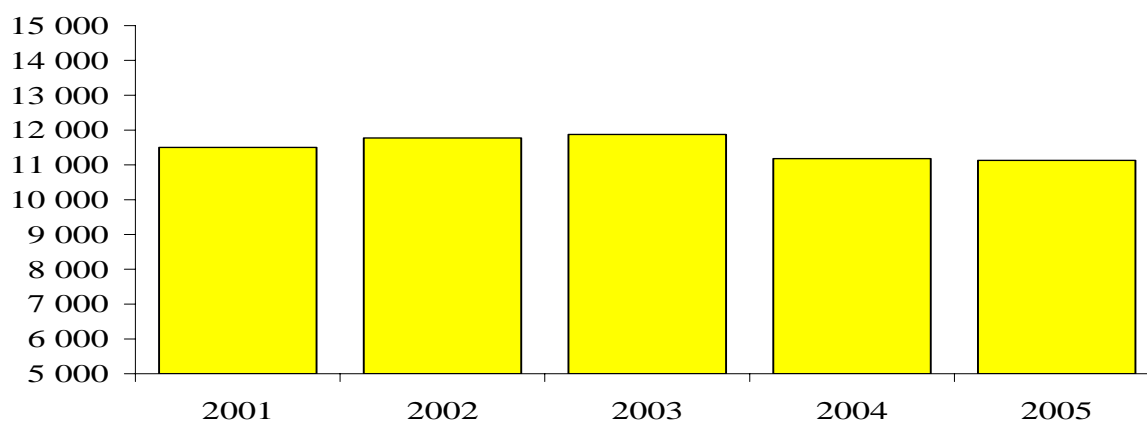
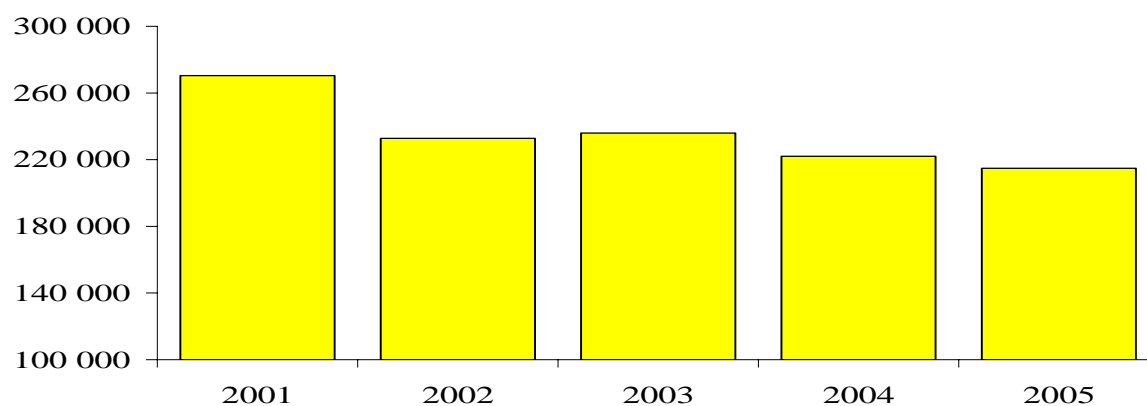
Lage Mannelqvist
Föreningens revisor

Föreningens kapitaltillgångar

Avräkningssaldo 2005



Föreningens kapitaltillgångar under tiden 2005-01-01 till 2005-12-31 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****m³****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 - 2006-03-13

Underhållsplan**RÖBÄCKSHUS NR 5**

Kostnadsläge 0502

Bygghet	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	Kr/år/		
											BOA	Summa	
1 Mark													
11 Gräs- och plantering	7		28	40		7						1	80
12 Hårdgjorda ytor			110		123							3	233
13 Lekytter		6			6			6	54			1	72
16 Markkompletteringar	7	73	15			7						1	101
2 Utvändigt													
20 Utvändigt		1693										18	1693
21 Fasader		401										4	401
22 Fasadkompletteringar		150				433		89				7	672
24 Fönster		133										1	133
25 Dörrar entreparti/portar		253			4				15			3	271
26 Yttertak	353					2844						34	3198
27 Enheter på tak						167						2	167
29 Utvändigt övrigt		249										3	249
3 Invändigt													
30 Invändigt	14		18	16	57		14		12			1	132
31 Golv	2				7			23		19		1	51
35 Dörrar invändigt				289								3	289
38 Invändigt sammansatt	2				25		2			157		2	186
5 VVS													
52 Vatten och avlopp								10				0	10
55 Kyl- och värmepumpar			23									0	23
56 Värmeanläggningar		7	78		7			7				1	98
57 Luftbehandling	96			119			96	888		119		14	1320
6 El													
63 Belysning									324			3	324
64 Tele			40		30							1	70
69 El övrigt	11											0	11
9 Utrustning													
91 Köksutrustning			46					14				1	60
92 Storköksutrustning								14				0	14
94 Tvätt			101		112		131	49	24			4	418
	492	2964	459	464	371	3457	244	1101	429	295		110	10276

SUMMARUM

Underhållsplan