

**RBF UMEÅHUS NR 33**

Org nr 716463-8038

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2006

# DAGORDNING

## VID

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Tisdagen den 17 april 2007 kl 18.00**  
**Riksbyggens kontor, V Norrlandsgatan 11 B, källarlokalen**

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Val av stämmosekreterare.  
.....
- 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.  
Godkännande av föreningsstämmans beslut 2006-04-26 att anta nya stadgar för föreningen. Beslutet fattades enhälligt. Vid den andra stämman måste minst två tredjedelar (2/3) av de röstande biträda förslaget för att beslutet ska vara giltigt.  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ansvarsförbindelser</i>	9
<i>Ställda panter</i>	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Styrelse och Revisorer	17
Revisionsberättelse	18
Underhållsplan	19

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **UMEÅHUS NR 33** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2006-01-01 till 2006-12-31.

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie stämma och 3 styrelsesammanträden.

### Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Utsedd av</u>
Jan Bergström, ordf	2006	Föreningen
Ingemar Näsholm, v ordf	2007	”
Jan Åsander, sekr	2007	”
Magnus Sikström	2006	”
Stig-Arne Sjögren		Riksbyggen

### Suppleanter

Lars Melander	2006	Föreningen
Carin Staaf	2007	”
Mimmi Alm	2007	”
Birgitta Carlsson		Riksbyggen

### Ordinarie revisorer

KPMG AB	Föreningen
Kenth Steding	”

### Revisorssuppleanter

Inger Wallström	Föreningen
-----------------	------------

### Valberedning

Helena Hennström, sammankallande  
Eva Steding

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Jan Bergström och Magnus Sikström samt suppleanten Lars Melander.

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

## Förvaltning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning samt fastighetsskötsel. Städning av föreningens utrymmen har skötts av MacMaggie's Städ AB och går utanför den övriga fastighetsskötseln.

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kruthornet 11, Umeå Kommun. I kvarteret har under 1993 uppförts 3 flerfamiljshus. De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>	<u>total yta m<sup>2</sup></u>
1 rkv	5	192,5
2 rkv	29	1.406,5
3 rkv	<u>34</u>	<u>1.785,0</u>
	68 st	3.384,0 m <sup>2</sup>

Under året har 12 st överlåtelse noterats. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

## Underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 13 i föreningens stadgar.

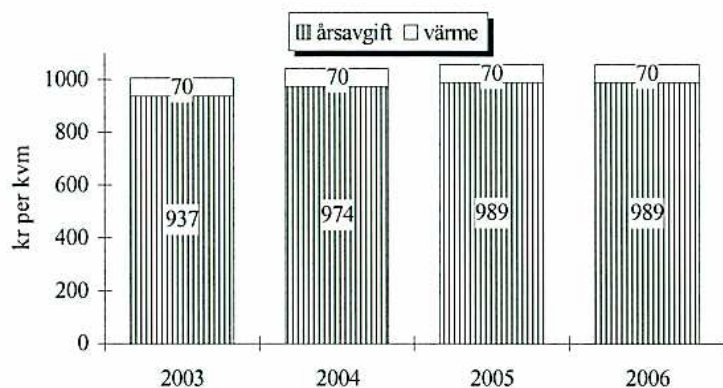
Föreningens avsättning för periodiskt underhåll är 195 000 kr och följer rekommenderad avsättning enligt 10-årig underhållsplan. Budgeterad avsättning till underhållsfonden 2007 är 186 000 kr.

Under året har därvid följande åtgärder vidtagits beträffande löpande och periodiskt underhåll:

<b>Löpande underhåll:</b>	Vattenskador	104 289 kr
<b>152 388 kr</b>	Rep tvättmaskin, torktumlare	6 795 kr
	Draghandtag	267 kr
	Termostat	189 kr
	Luftfilter	16 989 kr
	Lysrör, rep armatur trapphus	12 786 kr
	Rep hissdörr, byte tryckknappar	9 031 kr
	Nyckel	225 kr
	Rep motorvärmare	1 454 kr
	Klottersanering	363 kr
<b>Periodiskt underhåll:</b>	Hissunderhåll, besiktning	13 861 kr
<b>30 485 kr</b>	Administrationsarvode enligt avtal	16 624 kr

## Ekonomi

2005-01-01 höjdes årsavgifterna med 1,5%. I årsavgifter för bostäder inklusive värmeavgift har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits kr 1 059 kr per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Av årsavgiften utgör värmeavgiften kr 70 per m<sup>2</sup>.



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de fyra senaste verksamhetsåren. För det kommande verksamhetsåret, från 2007-01-01, höjs årsavgiften med 1%.

## Nyckeltal

I genomsnitt per m <sup>2</sup>	2006	2005	2004	2003
Räntekostnad	484	494	604	673
Räntebidrag	0	0	0	0
Kapitalkostnad	484	494	604	673
Fastighetsskatt*	31	31	31	18
Nettoskuld**	11 064	11 300	11 549	11 673

\* Föreningen betalar halv fastighetsskatt 0,25% t o m 2003. Från och med 2004 betalar föreningen 0,5% fastighetsskatt

\*\* Nettoskuld är långfristiga och kortfristiga skulder minus omsättningstillgångar samt finansiella anläggningstillgångar

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2006

2005

## BOA (kvm):

3384

3384

	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	3	5
Arvode förvaltning	99	96
Kabel-TV	17	16
Juridiska kostnader	0	0
Arvode auktoriserad revisor	3	3
Rabatt/återbäring från RB	- 2	0
Städ	10	10
Obligatoriska besiktningar	0	1
Fastighetsjour (Securitas)	2	1
Snöröjning	9	6
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	27	28
El	30	29
Uppvärmning	60	63
Sophantering	13	17
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>273</b>	<b>276</b>

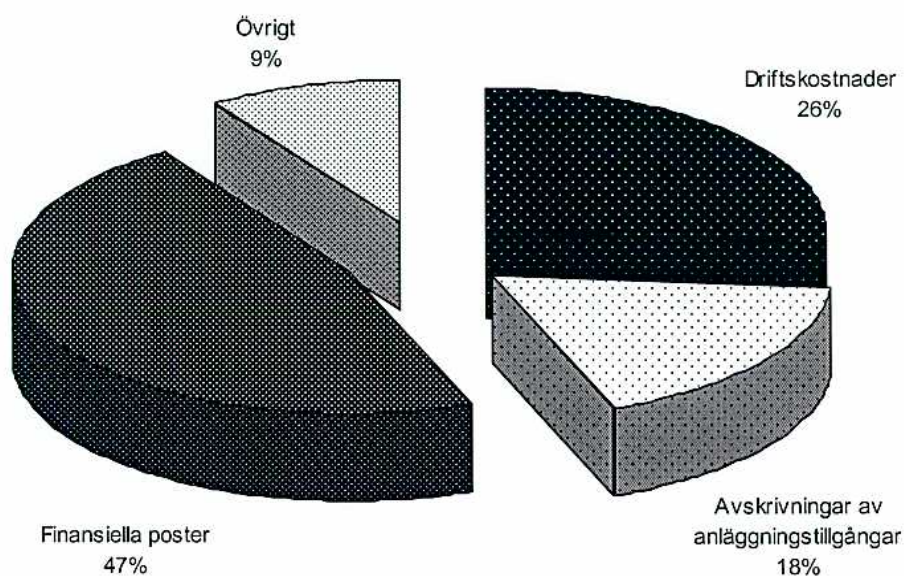
## Resultat och ställning (tkr)

	2006	2005	2004	2003	2002
Nettoomsättning	3 665	3 667	3 616	3 489	3 440
Rörelseresultat	1 789	1 882	2 135	2 010	2 152
Resultat efter finansiella poster	171	225	114	- 578	- 264
Resultat efter fondförändring	7	48	87	- 213	-
Balansomslutning	41 126	41 655	42 191	42 534	43 315
Årsavg. för bostäder, kr / kvm	1 059	1 059	1 044	1 007	992
Fond för yttre underhåll	564	399	223	196	560
Lån, kr / kvm	11 311	11 557	11 781	11 918	-



## Vad ingår i månadsavgiften?

Föreningens redovisade kostnader 2006 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadslagens procentuella andel av månadsavgiften.



## Resultat

### Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

#### Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-243 719 kr
Årets resultat före fondförändring	171 419 kr
Fondavsättning enl plan	-195 000 kr
Årets uttag fond	30 485 kr
Att disponera på stämman	-236 815 kr

#### *Styrelsen föreslår*

att ovanstående belopp , - 236 815 kr, balanseras i ny räkning

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2006-01-01	2005-01-01
		2006-12-31	2005-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 429 209	3 429 209
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 4 010	- 820
Värme- & Elavgifter		237 011	237 011
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 151	1 266
		<u>3 665 362</u>	<u>3 666 667</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 152 388	- 62 823
Planerat underhåll	5	- 30 485	- 18 517
Fastighetsskatt		- 104 000	- 104 000
Driftskostnader	6	- 925 061	- 932 755
Övriga kostnader	7	- 19 411	- 21 531
Personalkostnader	8	- 16 819	- 23 822
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 627 666	- 621 525
		<u>-1 875 831</u>	<u>-1 784 973</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 789 531</b>	<b>1 881 694</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 100	500
Ränteintäkter	10	18 683	14 416
Räntekostnader	11	-1 637 895	-1 672 055
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>171 419</b>	<b>224 555</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>171 419</b>	<b>224 555</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 195 000	- 195 000
Ianspråktagande av underhållsfond		30 485	18 517
Förändring av underhållsfond		- 164 515	- 176 483
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>6 904</b>	<b>48 072</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	39 462 388	40 090 053
		<u>39 462 388</u>	<u>40 090 053</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>39 467 388</u></b>	<b><u>40 095 053</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 830	0
Kundfordringar		0	26 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	134 022	18 107
		<u>138 852</u>	<u>45 069</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 125 000	1 150 000
		<u>1 125 000</u>	<u>1 150 000</u>
Kassa och bank		394 516	364 701
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 658 368</u></b>	<b><u>1 559 770</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>41 125 755</u></b>	<b><u>41 654 823</u></b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 693 996	1 693 996
Underhållsfond		563 649	399 134
		<u>2 257 645</u>	<u>2 093 130</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 243 719	- 291 791
Årets resultat		171 419	224 555
Avsättning till underhållsfond		- 195 000	- 195 000
Ianspråktagande av underhållsfond		30 485	18 517
		<u>- 236 815</u>	<u>- 243 719</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>2 020 830</u>	<u>1 849 411</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	17	37 445 140	38 276 420
		<u>37 445 140</u>	<u>38 276 420</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		831 280	831 280
Leverantörsskulder		67 716	121 111
Skatteskulder		102 137	38 000
Medlemmarnas underhållsfond		128 183	146 670
Övriga skulder, kortfristiga	18	107 283	104 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	423 186	287 879
		<u>1 659 785</u>	<u>1 528 992</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>39 104 925</u>	<u>39 805 412</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>41 125 755</u>	<u>41 654 823</u>
<b>Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar</b>		40 864 200	40 864 200
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2006-12-31	2005-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>171 419</b>	<b>224 555</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	627 666	621 525
	<b>799 084</b>	<b>846 080</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>799 084</b>	<b>846 080</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 93 783	4 204
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	130 793	- 2 859
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>836 095</b>	<b>847 425</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader & mark	0	- 3 680
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>- 3 680</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	- 831 280	- 757 640
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 831 280</b>	<b>- 757 640</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 815</b>	<b>86 105</b>
Likvida medel vid årets början	1 514 701	1 428 595
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 519 516</b>	<b>1 514 700</b>

### Uppllysning om betalda räntor

För betald och erhållen ränta se Not 10 och Not 11

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens underskottsavdrag uppgår efter årets bokslut till 19 251 496 kronor, vilket innebär att statlig inkomstskatt inte är aktuellt för denna förening. Fr.o.m. 2007 upphör schablonbeskattningen.

### 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	Kalkylmässig avskrivning enligt 60-årig annuitetsplan
Standardförbättringar och markanläggningar	10 år
Markinventarier	5 år

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	3 347 129	3 347 129
Hyror, p-platser	82 080	82 080
	<u>3 429 209</u>	<u>3 429 209</u>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 010	- 820
	<u>- 4 010</u>	<u>- 820</u>
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Fakturerade kostnader	0	1 350
Öresutjämning	- 89	- 84
Övriga intäkter	3 240	0
	<u>3 151</u>	<u>1 266</u>
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Bostäder	0	3 880
Vattenskador	104 289	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	267	0
VVS	189	2 275
Ventilation	16 989	16 617
Elinstallationer	12 786	11 873
Hissar	9 031	8 044
Gårdar och grönanläggningar	0	4 685
Garage och parkeringsplatser	1 454	13 288
Tvättstugor	6 795	2 161
Övriga installationer	225	0
Vandalisering	363	0
	<u>152 388</u>	<u>62 823</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Hissar	13 861	10 788
Övrigt underhåll	16 624	7 729
	<u>30 485</u>	<u>18 517</u>

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	10 150	16 805
Arvode förvaltning	335 692	323 488
Kabel-TV	57 837	54 992
Juridiska kostnader	0	50
Arvode auktoriserad revisor	10 286	9 986
Möteskostnader	0	924
Rabatt/återbäring från RB	- 8 300	0
Städ	35 356	34 500
Obligatoriska besiktningar	0	2 588
Fastighetsjour (Securitas)	6 251	4 730
Snöröjning	31 771	18 757
Förbrukningsmateriel	2 608	4 440
Vatten	90 862	94 665
El	102 481	96 681
Uppvärmning	204 456	212 055
Sophantering	45 611	58 094
	<hr/>	<hr/>
	925 061	932 755
 <b>Not 7 Övriga kostnader</b>		
Kontorsmateriel	606	0
Porttelefon	3 883	4 183
Medlems- och föreningsavgifter	5 712	5 712
Köpta tjänster	3 501	6 202
Övriga externa kostnader	5 709	5 434
	<hr/>	<hr/>
	19 411	21 531
 <b>Not 8 Personalkostnader</b>		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	13 442	18 495
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	<hr/>	<hr/>
	13 942	18 995
Sociala kostnader	<hr/>	<hr/>
	2 878	4 827
	<hr/>	<hr/>
	16 819	23 822
 <b>Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader (enligt plan)	620 178	614 037
Markanläggningar	5 430	5 430
Markinventarier	1 690	1 690
Standardförbättringar	368	368
	<hr/>	<hr/>
	627 666	621 525



	2006-12-31	2005-12-31
<b>Not 10 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 573	912
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	17 053	12 581
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	57	923
	<u>18 683</u>	<u>14 416</u>
<b>Not 11 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	1 636 526	1 671 695
Övriga räntekostnader	1 009	0
Övriga finansiella kostnader	360	360
	<u>1 637 895</u>	<u>1 672 055</u>
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
<b><i>Anskaffningsvärden</i></b>		
Vid årets början		
Byggnader	40 576 400	40 576 400
Mark	1 100 000	1 100 000
Standardförbättringar	3 680	0
Markanläggning	54 300	54 300
Markinventarier	8 448	8 448
	<u>41 742 828</u>	<u>41 739 148</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	3 680
	<u>0</u>	<u>3 680</u>
<b><i>Summa anskaffningsvärden</i></b>	<u><b>41 742 828</b></u>	<u><b>41 742 828</b></u>
<b><i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i></b>		
Vid årets början		
Byggnader	-1 607 648	- 993 611
Standardförbättringar	- 368	0
Markanläggningar	- 39 690	- 34 260
Markinventarier	- 5 069	- 3 379
	<u>-1 652 775</u>	<u>-1 031 250</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 620 178	- 614 037
Årets avskrivning standardförbättringar	- 368	- 368
Årets avskrivning markanläggningar	- 5 430	- 5 430
Årets avskrivning markinventarier	- 1 690	- 1 690
<b><i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i></b>	<u><b>-2 280 440</b></u>	<u><b>-1 652 775</b></u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<u><b>39 462 388</b></u>	<u><b>40 090 053</b></u>

	2006-12-31	2005-12-31
<i>Varav</i>		
Byggnader	38 348 574	38 968 752
Mark	1 100 000	1 100 000
Standardförbättringar	2 944	3 312
Markanläggningar	9 180	14 610
Markinventarier	1 690	3 379
<b>Taxeringsvärden</b>	Beslut 2004, giltigt i tre år	
Bostäder, byggnader	15 400 000	15 400 000
Bostäder, mark	5 400 000	5 400 000
Summa taxeringsvärden	20 800 000	20 800 000

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar Riksbyggen	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda driftkostnader	101 647	14 799
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	896
Övriga förutbetalda kostnader	28 926	1 225
Upplupna ränteintäkter	3 449	1 187
	<u>134 022</u>	<u>18 107</u>

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 125 000	1 150 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	800 000	2,30	2007-02-04
90 dagar	325 000	2,20	2007-03-04

**Not 16 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 693 996</b>	<b>399 134</b>	<b>- 291 791</b>	<b>48 072</b>
Disposition enl stämmobeslut		0	48 072	- 48 072
Förändring av underhållsfond				- 164 515
Avsättning enligt plan		195 000		
Ianspråkstagande ur fond		- 30 485		
Årets resultat		0		171 419
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 693 996</b>	<b>563 649</b>	<b>- 243 719</b>	<b>6 904</b>

2006-12-31 2005-12-31

**Not 17 Fastighetslån, långfristiga**

Fastighetslån	38 276 420	39 107 700
Avgår nästa års amortering	- 831 280	- 831 280
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>37 445 140</b>	<b>38 276 420</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
AB SPINTAB	4,11	2009-03-06	14 507 080		294 560	14 212 520
AB SPINTAB	4,84	2008-05-06	13 790 000		140 000	13 650 000
AB SPINTAB	4,373	Rörligt	10 810 620		396 720	10 413 900
			<b>39 107 700</b>		<b>831 280</b>	<b>38 276 420</b>

**Not 18 Övriga skulder, kortfristiga**

Avräkning LÅN	107 283	104 052
	<b>107 283</b>	<b>104 052</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	219 443	251 947
Upplupna drift- och underhållskostnader	29 866	28 203
Upplupen kostnad för rep och underhåll	17 160	7 729
Upplupna vattenavgifter	50 000	0
Upplupna värmekostnader	100 000	0
Upplupen kostnad renhållning	1 261	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 456	0
	<b>423 186</b>	<b>287 879</b>

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING UMEÅHUS NR 33**

Styrelsen för *Umeåhus nr 33* vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

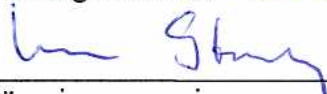
Umeå 2007 - 03 - 14



Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2007 - 04 - 03



KPMG AB  
Roland Hansson



Föreningens revisor  
Kent Steding

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2007 - 04 - 17 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 Umeåhus nr 33 för räkenskapsåret 2006-01-01 till 2006-12-31. 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.

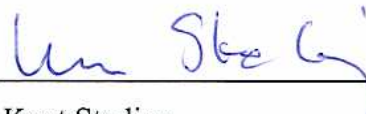
### Vi tillstyrker att föreningsstämman

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

Umeå den 4/3 2007



Roland Hansson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Kent Steding  
Föreningens revisor

# Rek avsättning 10 år

 Sida 1 (1)  
 RB12VMN - 2006-10-25 16:01:53

 Startår: 2007  
 Antal år: 10  
 Utskriftsnivå: Resultatenhet  
 Gruppering: Sammandrag, fondavsättning  
 Kostnadsfaktor: 1,25 I kostn.ingår moms.

 Resultatenhet  
 Kostnadsläge 0502  
 Ewig  
 kostn./år/BRA

## Företag

### 12333 RBF UMEÅHUS NR 33

000 RBF UMEÅHUS NR 33

	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	Kr/år/BRA	Ewig kostn./år/BRA
Rekommenderad avsättning:	307	243	15	94	15	44	1 147	384	90	105	72,30	180,50
Fondbehållning:	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186		
Ingångsvärde:	467	409	580	672	842	984	23	-178	-80	0		

588 Kkr

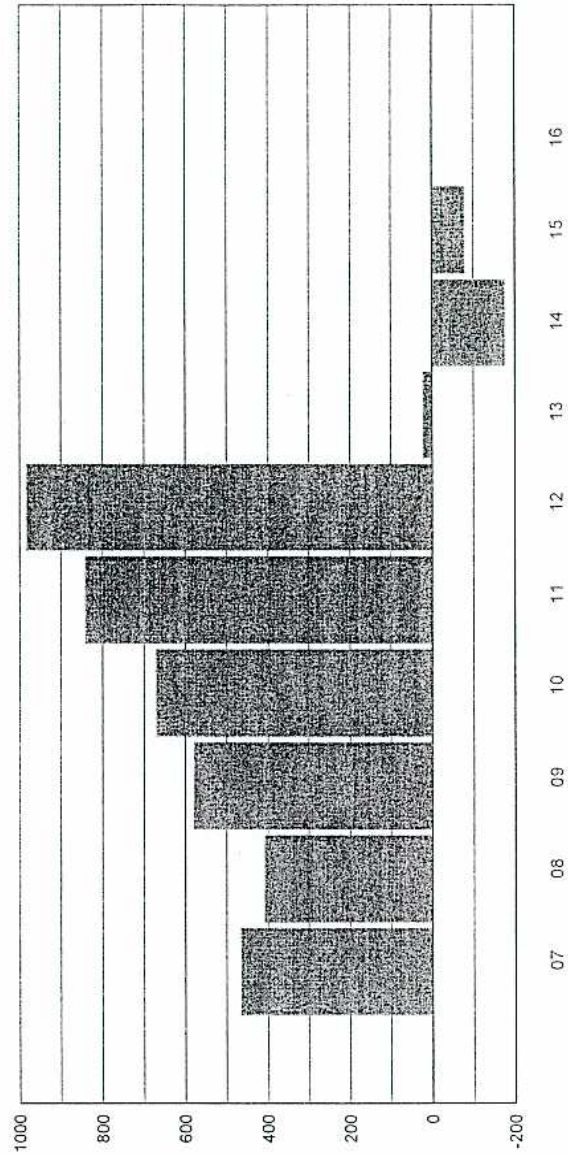
186 Kkr / År

0 Kkr

54,92 Kr/År/BRA

Slutvärde:

## Fondbehållning



## Per byggdel 10 år

Sida 1 (1)  
RB12VMN - 2006-10-25 16:02:37

Startår: 2007  
 Antal år: 10  
 Utskriftsnivå: Resultatenhet  
 Gruppering: Byggdel  
 Kostnadsfaktor: 1,25 I kostn.ingår moms.  
 Byggdel Kostnadsläge 0602  
 Evig kostn./år/BRA  
 Kr/år/BRA  
 16  
 15  
 14  
 13  
 12  
 11  
 10  
 09  
 08  
 07

## Företag

12333 RBF UMEÅHUS NR 33

## Resultatenhet

000 RBF UMEÅHUS NR 33

	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	Kr/år/BRA	Evig kostn./år/BRA
<b>1 Mark</b>												
11 Gräs- och plantering	16					16		72			3,06	1,99
12 Hårdgjorda ytor	5	2			5		2	193			6,16	3,31
14 Ledningar, mark											0,00	5,58
16 Markkompletteringar				32			16	58			3,14	2,04
<b>2 Utvändigt</b>												
20 Utvändigt											0,00	37,67
21 Fasad	15						9				0,69	9,21
22 Fasadkompletteringar	1	8					115				3,65	1,88
23 Balkonger/skärmtak							68				2,00	1,00
24 Fönster							34				1,02	1,93
25 Dörrar entreparti/portar	1	7					41				1,44	0,93
26 Yttertak		79					108				5,52	5,38
27 Enheter på tak							100				2,95	1,48
29 Utvändigt övrigt											0,00	2,28
<b>3 Invändigt</b>												
30 Invändigt							22				0,65	0,83
31 Golv		18					104				3,62	2,65
35 Dörrar invändigt							75	50			3,69	1,78
39 Invändigt övrigt							11				0,33	0,16
3S Invändigt sammansatt	190	22					56				7,93	6,78
<b>5 VVS</b>												
52 Vatten och avlopp											0,00	51,51
56 Värmeanläggningar		30		7		7	211	7		7	7,97	9,37
57 Luftbehandling	39			39			39			39	4,63	6,11
<b>6 EI</b>												
63 Belysning							4				0,11	12,21
64 Tele		63					42	13			3,49	2,12
<b>7 Transportanordningar</b>												
71 Hissar	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	4,54	6,87
<b>8 Styr och övervakning</b>												
83 Styrsystem											0,00	0,82
<b>9 Utrustning</b>												
94 Tvätt	25						75	25	25	43	5,70	4,61
<b>Summa:</b>	307	243	15	94	15	44	1 147	384	90	105	72,30	180,50