

UMEÅHUS NR 9

Org nr 794000-1774

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2006 till 30 juni 2007

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdagen den 28 november 2007 kl 19.00
Servicehuset, Axtorpsvägen 3

- 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.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Styrelse och revisorer, revisionsberättelse	16
Diagram, förbrukningsstatistik	18
Underhållsplan	20

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **UMEÅHUS NR 9** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2006-07-01 till 2007-06-30.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie stämma och 4 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Utsedd av</u>
Roland Granström, ordf	2008	Föreningen
Erik Sälg, v ordf	2008	”
Jenny Bosson, sekr, studieorg	2007	”
Asta Thuleson, fritidsorg	2007	”
Ulf Halvarsson		Riksbyggen

Suppleanter

Erik Jacobsson	2007	Föreningen
Dorothea Liebel	2008	”
Daniel Falk	2007	”
Birgitta Carlsson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Föreningen
Bengt Wahlin	”

Revisorssuppleanter

Stefan Holmström	Föreningen
------------------	------------

Övriga funktionärer

<u>Valkommitté</u>	<u>IT-grupp</u>
Gunilla Eriksson, sammankallande	Erik Jacobsson
Carina Ström	Andreas Hed
	Tobias Johansson

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Jenny Bosson och Asta Thuleson samt suppleanterna Erik Jacobsson och Daniel Falk.

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 stämmor 2005-11-08 samt 2006-11-16 har föreningen antagit nya stadgar. Stadgeändringen är registrerad av Bolagsverket 2007-02-13.

Förvaltning och personal

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning samt fastighetsskötsel. Föreningen har ingen egen anställd personal.

Fastigheter

Föreningen äger kvarteret Målet i Umeå Kommun. I kvarteret har uppförts 5 flerfamiljshus, garage och bilplatser med uttag för motorvärmare. De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>	<u>total yta m²</u>
1 rum och kokskåp	12	226,8 m ²
1 rum och kokvrå	21	615,3 "
2 rum och kök	60	3.484,5 "
3 "	36	2.570,7 "
4 "	<u>3</u>	<u>257,4 "</u>
	132 st	7.154,7 m ²

Under året har 23 bostadsrättsöverlåtelser noterats.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för sina medlemmar.

Underhåll

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

Föreningens avsättning för periodiskt underhåll följer upprättad underhållsplan. Årets avsättning till underhållsfonden uppgick till 449 000 kr.

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

Löpande underhåll:

59 742 kr

Reparation läckande radiator	663 kr
Reparation tvättmaskin och torktumlare	8 528 kr
VA-reparationer, spolning avlopp	17 875 kr
Tätninglistor	373 kr
Reparation fläkt	1 567 kr
Elreparationer, lysrör	19 323 kr
Låshus, slutbleck, nycklar	3 011 kr
Reparation takplåt	7 721 kr
Markering p-platser	496 kr
Reparation efter inbrott	185 kr

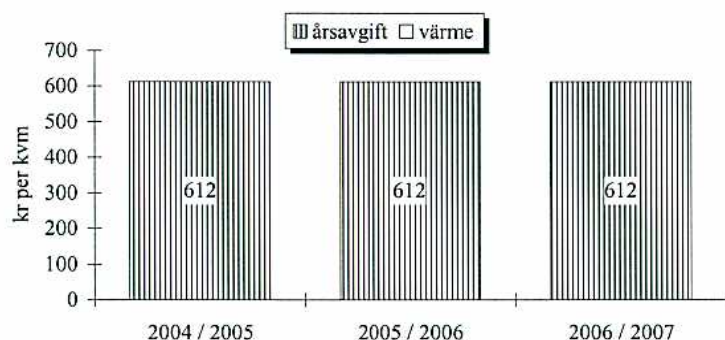
Periodiskt underhåll:

54 141 kr

Byte bastuaggregat	4 025 kr
Byte VVC-pump	9 731 kr
OVK-besiktning samt lagerbyte	40 385 kr

Ekonomi

I årsavgifter för bostäder har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits kr 612 kr per m² lägenhetsyta.



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de tre senaste verksamhetsåren. För det kommande verksamhetsåret utgår årsavgiften oförändrad. Avgiften för Kabel-TV har tagits bort och lagts på årsavgiften.

Beträffande energistatistiken hänvisas till bilaga i årsredovisningen.

Nyckeltal

I genomsnitt kr per m ²	2003 / 2004	2004 / 2005	2005 / 2006	2006 / 2007
Räntekostnader	87	80	76	59
Räntebidrag	<u>-29</u>	<u>-29</u>	<u>-29</u>	<u>-16</u>
Kapitalkostnad	57	51	47	43
Fastighetskatt*	<u>24</u>	<u>22</u>	<u>22</u>	<u>20</u>
Nettoskuld**	1462	1267	1100	926

* 0,5 % för halva året och 0,4 % för andra halvan av året på taxeringsvärdet för den del som avser bostäder och 1,0 % på taxeringsvärdet för den del som avser lokaler

** Nettoskuld är långfristiga och kortfristiga skulder minus omsättningstillgångar samt finansiella tillgångar

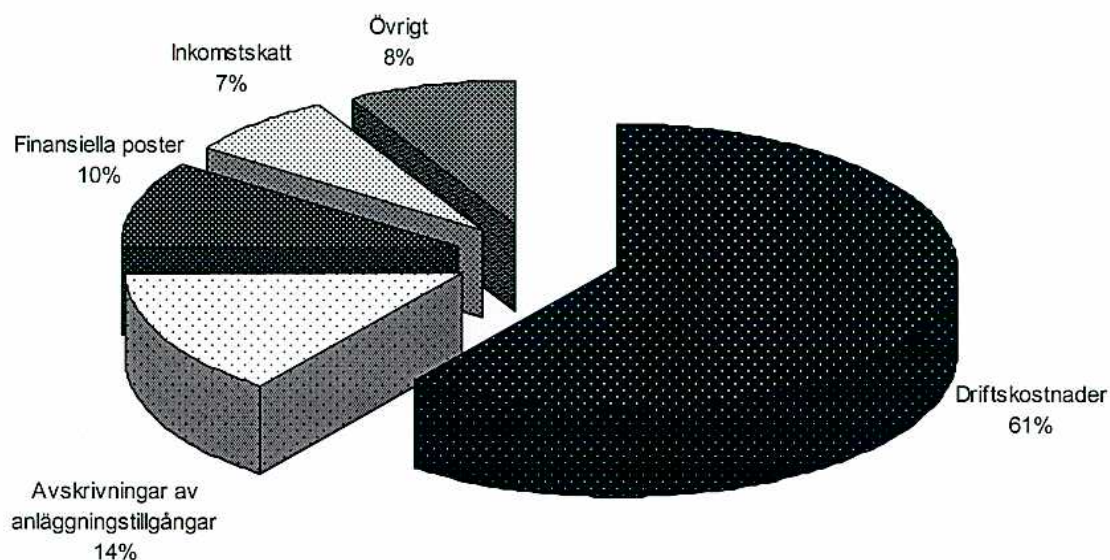
Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	7155	7155
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	4	6
Fastighetsförsäkring, övrigt	2	1
Arvode förvaltning	107	104
Kabel-TV	29	29
IT-kostnader	19	19
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Rabatt/återbäring från RB	- 3	- 3
Fastighetsjour (Securitas)	3	1
Snöröjning	3	4
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	27	27
El	61	61
Uppvärmning	91	87
Sophantering	13	11
Summa driftkostnader	359	351

Vart går dina avgifter?

Föreningens redovisade kostnader för 2006 / 2007 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel av månadsavgiften.



Resultat

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	359 207 kr
Årets resultat före fondförändring	697 438 kr
Fondavsättning enl plan	- 449 000 kr
Årets uttag fond	54 141 kr
<hr/>	
Att disponera på stämman	661 787 kr

Styrelsen föreslår

att det disponibla beloppet, 661 787 kr, balanseras i ny räkning

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-07-01</i> <i>2007-06-30</i>	<i>2005-07-01</i> <i>2006-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 693 617	4 691 630
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 2 790	- 2 210
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 027	2 208
		<u>4 693 855</u>	<u>4 691 628</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 59 742	- 63 175
Planerat underhåll	5	- 54 141	- 157 447
Fastighetsskatt		- 141 863	- 155 860
Driftskostnader	6	-2 566 369	-2 512 932
Övriga kostnader	7	- 26 367	- 23 582
Personalkostnader	8	- 35 421	- 22 595
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 608 385	- 560 732
		<u>-3 492 287</u>	<u>-3 496 322</u>
Rörelseresultat		1 201 567	1 195 306
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		6 600	4 200
Ränteintäkter	10	107 317	48 715
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		116 470	210 448
Räntekostnader	11	- 421 854	- 542 583
Resultat efter finansiella poster		1 010 100	916 086
Inkomstskatt		- 312 662	- 175 033
ÅRETS RESULTAT		<u>697 438</u>	<u>741 053</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 449 000	- 449 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		54 141	157 446
<i>Förändring av underhållsfond</i>		- 394 859	- 291 554
Resultat efter fondförändring		302 579	449 499

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-06-30</i>	<i>2006-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	10 394 586	10 927 393
Maskiner, Inventarier, Installationer	13	425 362	445 269
		<u>10 819 948</u>	<u>11 372 662</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggen		66 000	14 000
		<u>66 000</u>	<u>14 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 885 948</u>	<u>11 386 662</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		156	100
Kundfordringar		1 421	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	199 001	165 065
		<u>200 578</u>	<u>165 165</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	3 600 000	3 400 000
		<u>3 600 000</u>	<u>3 400 000</u>
Kassa och bank		705 159	616 957
Summa omsättningstillgångar		<u>4 505 737</u>	<u>4 182 122</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 391 685</u>	<u>15 568 784</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-06-30</i>	<i>2006-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		196 346	196 346
Underhållsfond		3 338 940	2 644 081
		<u>3 535 286</u>	<u>2 840 427</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		359 207	209 708
Årets resultat		697 438	741 053
Avsättning till underhållsfond		- 449 000	- 449 000
Ianspråktagande av underhållsfond		54 141	157 446
		<u>661 787</u>	<u>659 207</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>4 197 073</u>	<u>3 499 634</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	17	9 355 280	10 244 676
		<u>9 355 280</u>	<u>10 244 676</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		446 896	476 896
Leverantörsskulder		172 316	215 774
Skatteskulder		405 170	201 048
Medlemmarnas underhållsfond		201 934	210 952
Övriga skulder, kortfristiga	18	177 932	202 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	435 084	517 111
		<u>1 839 332</u>	<u>1 824 474</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>11 194 612</u>	<u>12 069 150</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 391 685	15 568 784
Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar		20 239 100	20 239 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

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 överskott uppgår efter årets bokslut till 1 116 651 kronor. Fr.o.m. nästa bokslut 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	Årets amortering samt kalkylmässig avskrivning enligt plan
Standardförbättringar och markanläggningar	6 - 15 år
Installationer, fastighetsnät för IT	10 - 15 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

	2007-06-30	2006-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 375 326	4 375 326
Hyror, lokaler	208 731	207 054
Hyror, garage	50 040	50 040
Hyror, p-platser	59 520	59 210
	<u>4 693 617</u>	<u>4 691 630</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	- 1 047
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 790	- 1 163
	<u>- 2 790</u>	<u>- 2 210</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Fakturerade kostnader	0	675
Öresutjämning	42	160
Erhållna statliga bidrag / skattereduktion	2 985	1 373
	<u>3 027</u>	<u>2 208</u>
Not 4 Reparationer		
Bostäder	5 958	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	846
VVS	12 580	20 033
Ventilation	1 940	5 110
Elinstallationer	19 323	12 996
Huskropp	7 721	14 467
Gårdar och grönanläggningar	496	0
Garage och parkeringsplatser	0	4 139
Tvättstugor	8 528	4 207
Övriga installationer	3 011	1 377
Vandalisering	185	0
	<u>59 742</u>	<u>63 175</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	4 025	5 523
VVS	9 731	0
Ventilation	40 385	0
Huskroppar	0	9 075
Gårdar och grönanläggningar	0	22 411
Garage och parkeringsplatser	0	118 500
Övrigt underhåll	0	1 938
	<u>54 141</u>	<u>157 447</u>

2007-06-30 2006-06-30

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	49 684	52 543
Arvode förvaltning	762 372	744 783
Kabel-TV	210 647	204 462
IT-kostnader	136 482	136 533
Juridiska kostnader	375	375
Arvode auktoriserad revisor	13 843	13 705
Rabatt / återbäring från Riksbyggen	- 24 875	- 18 400
Sotning	0	2 780
Fastighetsjour (Securitas)	19 237	8 636
Snöröjning	19 883	30 423
Förbrukningsmateriel	7 800	5 505
Vatten	190 446	193 573
El	434 974	435 207
Uppvärmning	651 957	622 889
Sophantering	93 544	79 918
	<u>2 566 369</u>	<u>2 512 932</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	836	353
Kontorsmateriel	488	325
Konstaterade förluster hyror / avgifter	9	0
Medlems- och föreningsavgifter	11 088	11 088
Köpta tjänster	5 675	3 485
Övriga externa kostnader	8 271	8 332
	<u>26 367</u>	<u>23 582</u>

Not 8 Personalkostnader**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	23 250	14 300
Arvoden förtroendevalda	3 600	3 600
Föreningsvald revisor	1 000	500
Utbildning, förtroendevalda	375	0
Summa	<u>28 225</u>	<u>18 400</u>
Sociala kostnader	7 196	4 195
	<u>35 421</u>	<u>22 595</u>

2007-06-30 2006-06-30

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	514 396	476 836
Standardförbättringar	18 412	18 412
Maskiner och inventarier	25 254	16 202
Installationer	50 324	49 283
	<hr/>	<hr/>
	608 385	560 732

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 645	934
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	104 150	46 999
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	281	320
Skattefria ränteintäkter	241	462
	<hr/>	<hr/>
	107 317	48 715

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	421 434	542 043
Övriga finansiella kostnader	420	540
	<hr/>	<hr/>
	421 854	542 583

Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	23 902 374	23 902 374
Standardförbättringar	265 820	265 820
Summa anskaffningsvärden	<hr/>	<hr/>
	24 168 194	24 168 194

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-13 011 803	-12 534 967
Standardförbättringar	- 228 997	- 210 585
	<hr/>	<hr/>
	-13 240 800	-12 745 553

Årets avskrivning enligt plan byggnader - 514 396 - 476 836

Årets avskrivning standardförbättringar - 18 412 - 18 412

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan -13 773 608 -13 240 800

	2007-06-30	2006-06-30
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 394 586	10 927 393
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 376 174	10 890 570
Standardförbättringar	18 411	36 823
Taxeringsvärden		
Småhus, byggnader, bostäder	31 000 000	20 400 000
Hyreshus, mark, bostäder	11 600 000	8 800 000
Hyreshus, byggnader, lokaler	973 000	924 000
Hyreshus, mark, lokaler	39 000	36 000
Summa taxeringsvärden	43 612 000	30 160 000
Not 13 Maskiner, Inventarier, Installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	144 416	137 766
Installationer	848 922	742 672
	993 338	880 438
Årets anskaffningar		
Inventarier	45 260	6 650
Installationer	10 410	106 250
	55 670	112 900
Summa anskaffningsvärden	1 049 008	993 338
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 104 033	- 87 831
Installationer	- 444 036	- 394 754
	- 548 069	- 482 585
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 25 254	- 16 202
Installationer	- 50 324	- 49 283
	- 75 577	- 65 484
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 623 646	- 548 069
Restvärde enligt plan vid årets slut	425 362	445 269
<i>Varav</i>		
Inventarier	60 390	40 383
Installationer	364 972	404 886

2007-06-30 2006-06-30

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftkostnader	76 146	112 399
Upplupna räntebidrag	14 026	42 674
Periodiserade kostnader månadsrapporter	88 164	0
Upplupna ränteintäkter	20 665	9 992
	<u>199 001</u>	<u>165 065</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 600 000	3 400 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,50	2007-07-03
90 dagar	200 000	2,60	2007-07-03
180 dagar	3 300 000	3,55	2007-11-02

Not 16 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	196 346	2 644 081	209 708	449 499
Disposition enl stämmobeslut		300 000	149 499	- 449 499
Förändring av underhållsfond				- 394 859
Avsättning enligt plan		449 000		
Ianspråkstagande ur fond		- 54 141		
Årets resultat				697 438
Vid årets slut	196 346	3 338 940	359 207	302 579

Not 17 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	9 802 176	10 721 572
Avgår nästa års amortering	- 446 896	- 476 896
Skuld vid årets slut	9 355 280	10 244 676

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
FÖRENINGSSPARBANKEN AB	3,90	2009-04-25	4 464 048	160 000	4 304 048
FÖRENINGSSPARBANKEN AB	4,56	2008-06-30	4 421 250	160 000	4 261 250
SPINTAB	3,81		988 774	106 896	881 878
STADSHYPOTEK	3,48	2009-03-30	375 000	20 000	355 000
SWEDBANK HYP AB	3,79	2007-03-12	472 500	472 500	
			<u>10 721 572</u>	<u>919 396</u>	<u>9 802 176</u>

2007-06-30 2006-06-30

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN

177 932 202 693

177 932 202 693**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter

326 647 331 729

Upplupna drift- och underhållskostnader

59 364 130 985

Upplupen kostnad för rep och underhåll

9 731 1 938

Upplupna värmekostnader

54 921 0

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

- 15 579 52 459

435 084 517 111

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING UMEÅHUS NR 9

Styrelsen för *Umeåhus nr 9* vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2007 - 10 - 30



Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2007 - 11 - 13



Roland Hansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Bengt Wahlén
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2007 - -
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 9 för räkenskapsåret 2006-07-01 till 2007-06-30. 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 2007 -11 -13



Roland Hansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Bengt Wahlin
Föreningens revisor

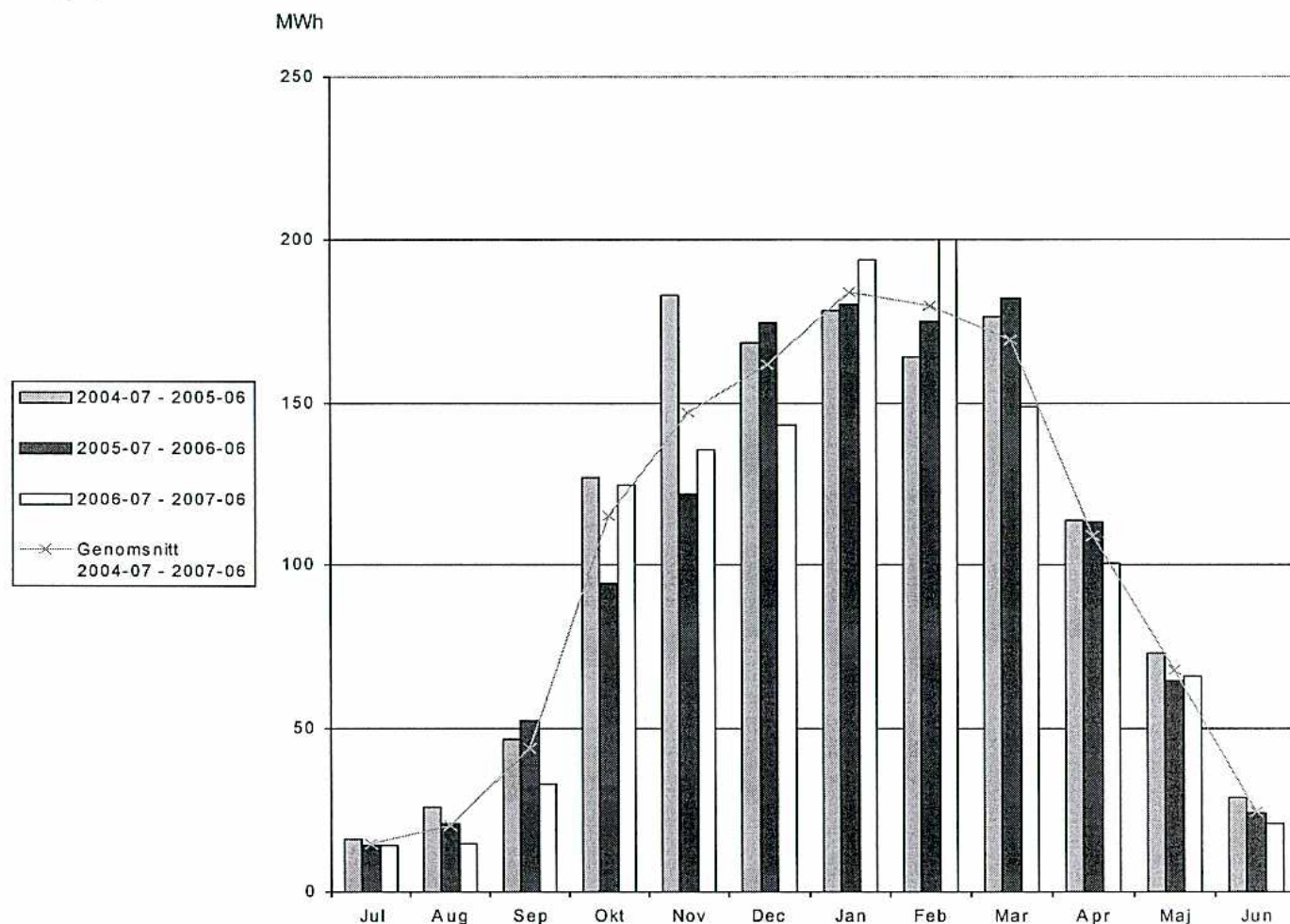
Riksbyggen

Förbrukningsrapport fastighetsbas

RB12MAN - 2007-10-08 10:55

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)

Mätstag: Fjärrvärme

BRA: 8309 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2004-07 - 2005-06	16,0	26,0	46,8	127	183	168	178	164	176	114	73,3	28,6
2005-07 - 2006-06	14,2	21,0	52,4	95	122	174	180	175	182	113	64,5	24,1
2006-07 - 2007-06	13,9	14,6	32,9	125	136	143	194	200	149	101	66,0	20,8
Genomsnitt 2004-07 - 2007-06	14,7	20,5	44,0	115	147	162	184	180	169	109	68,0	24,5
Avvikelse % mot föreg. år	-1,9	-30,5	-37,1	31,9	11,6	-17,9	7,8	14,2	-18,0	-11,2	2,3	-13,5
Nyckeltal 2006-07 - 2007-06 (kWh/m ² BRA)	1,7	1,8	4,0	15,0	16,3	17,2	23,3	24,0	17,9	12,1	7,9	2,5

Årsvärden	Ack. utfall jul-jun			Helår		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Verklig förbrukning (MWh)	1301	1217	1195	1301	1217	1195
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	1360	1261	1324	1360	1261	1324
Avvikelse % för år 2006 mot år	-8,1	-1,8		-8,1	-1,8	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	156,6	146,5	143,9	156,6	146,5	143,9
Nyckeltal klimatkorr. (kWh/m ² BRA)	163,7	151,8	159,4	163,7	151,8	159,4

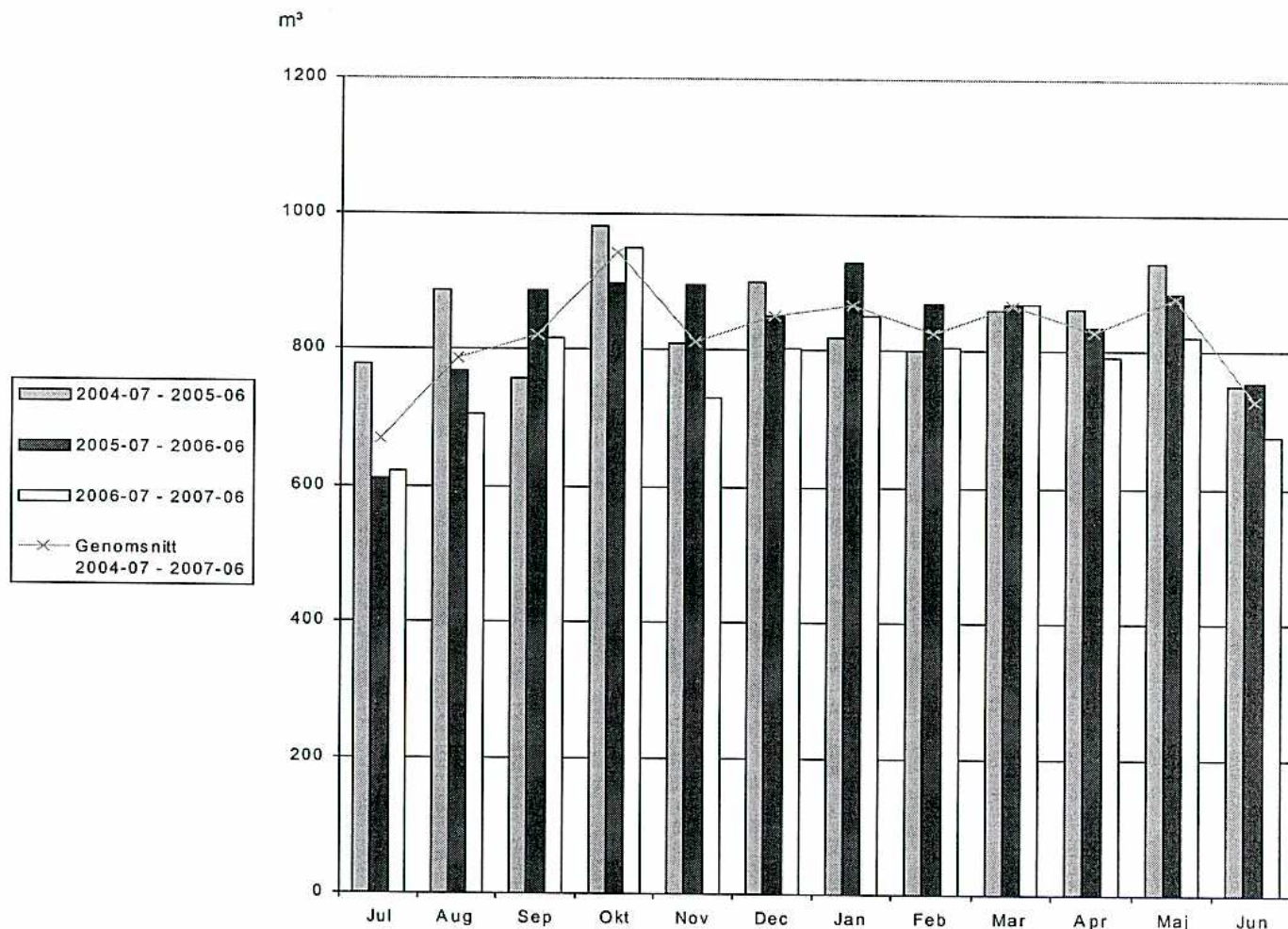
Riksbyggen

Förbrukningsrapport fastighetsbas

RB12MAN - 2007-10-08 10:55

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)

Mätslag: Kallvatten

BRA: 8309 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2004-07 - 2005-06	778	887	757	982	810	900	820	800	859	862	930	751
2005-07 - 2006-06	609	768	887	898	896	851	929	870	868	834	884	756
2006-07 - 2007-06	622	704	816	950	731	803	850	806	869	791	820	676
Genomsnitt 2004-07 - 2007-06	670	787	820	943	812	851	866	825	866	829	878	728
Avvikelse % mot föreg. år	2,2	-8,3	-8,1	5,8	-18,5	-5,6	-8,6	-7,3	0,1	-5,2	-7,2	-10,5
Nyckeltal 2006-07 - 2007-06 (lit/m ² BRA)	74,9	84,8	98,2	114,4	87,9	96,6	102,2	97,0	104,6	95,2	98,7	81,3

Årsvärden	Ack. utfall jul-jun			Helår		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Verklig förbrukning (m ³)	10136	10051	9438	10136	10051	9438
Avvikelse % för år 2006 mot år	-6,9	-6,1		-6,9	-6,1	
Nyckeltal verklig (lit/m ² BRA)	1219,8	1209,5	1135,9	1219,8	1209,5	1135,9

Underhållsplan

RB12BCN - 2007-10-08 10:36

Kostnadsfaktor: 1,25 | kostn.ingår moms.

Startår: 2007

Antal år: 10

Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Bygghet

Kostnadsläge 0702

Företag

12309, RBF UMEÅHUS NR 9

Resultatenhet

000 - RBF UMEÅHUS NR 9

Bygghet	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	Kr/år/ BOA	Summa
1 Mark												
11 Gräs- och plantering			5		66			5			1,06	76
12 Hårdgjorda ytor		6			6			6			0,27	19
14 Ledningar, mark			1 863								26,04	1863
16 Markkompletteringar				5							0,07	5
2 Utvändigt												
Utvändigt	6									52	0,81	58
Fasader	95								11	11	1,48	106
Fasadkompletteringar	68					156				1	3,15	225
Dörrar entreparti/portar	3			10			2				0,22	15
Yttertak			194						5		2,78	199
3 Invändigt												
Invändigt				9			1	95			1,95	140
Dörrar invändigt							3	60			0,88	63
Invändigt övrigt				4							0,05	4
Invändigt sammansatt			13		378			18		333	10,37	742
5 VVS												
Vatten och avlopp							21				0,30	21
Värmeanläggningar	28										0,40	28
Luftbehandling		37	90		162	90		37	90	599	15,42	1103
6 EI												
Belysning				3	104		1			60	2,33	167
Tele				77			58	64			2,78	199
9 Utrustning												
Tvätt	33	144	66	49			7		15		4,39	314
Summa:	235	222	2 231	158	715	246	92	285	110	1 054	2,58	5348

SUMMARUM

Underhållsplan

