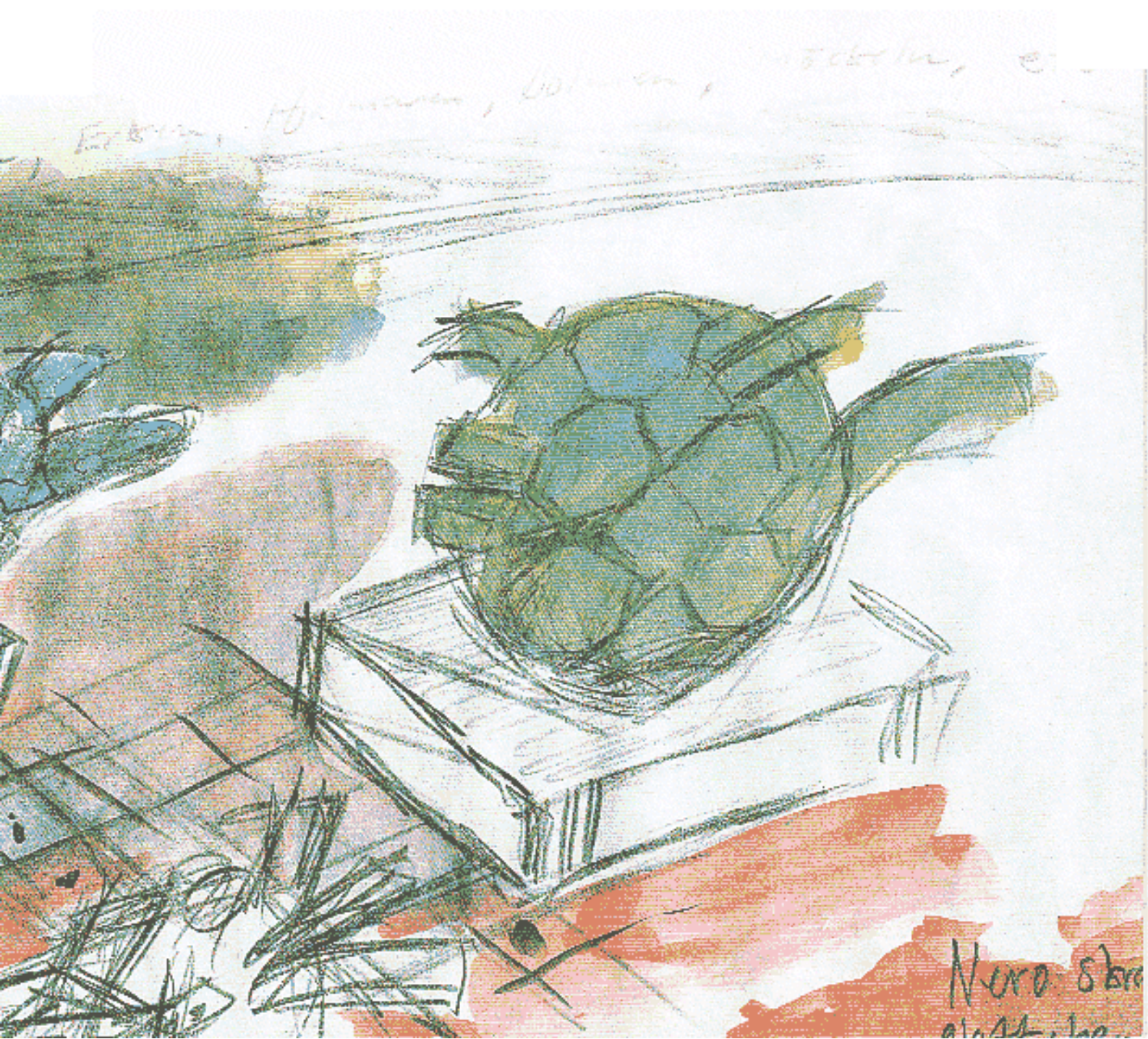


Årsredovisning



Dagordning vid föreningsstämma enl. § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 9 får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2001-09-01--2002-08-31

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Ingrid Ansman, ordförande
Marianne Bergman, vice ordförande
Inger Bruse, sekreterare
Lena Holmdahl, vice sekreterare
Ingrid Fritz, utsedd av
Riksbyggen

Styrelsesuppleanter:

Göte Karlsson
Aino Larsson
Oscar Alexandersson
Erik Eles
Roland Norlin, utsedd av
Riksbyggen

I tur att avgå är: Ingrid Ansman, Inger Bruse, Aino Larsson och Erik Eles.

Ordinarie revisorer:

Gunnar Hemlin, utsedd av föreningen
KPMG

Revisorssuppleanter:

Stefan Andersson, utsedd av föreningen
KPMG

Arbetsutskott: Ingrid Ansman, Ingrid Fritz och vicevärden Gunnar Larsson.

Studieansvarig: Inger Bruse

Valberedning: Kent Närling (sammankallande), Märta-Kajsa Larsson och Sofia Lindblad.

Under verksamhetsåret har 7 styrelsesammanträden hållits. Dessutom 1 ordinarie föreningsstämma.

FASTIGHETER

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Råmen 1-5, Daglösen 1-4, Lelången 1-4. På fastigheterna har uppförts 13 hus, innehållande 359 lägenheter med en sammanlagd area på 17 337 m² och med följande fördelning:

38	1 rum och kokvrå
131	1 rum, kök och matrum
56	2 rum och kök
100	2 rum, kök och matrum
24	3 rum och kök
10	3 rum, kök och matrum

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheterna finns också 35 lokaler, varav 3 med bostadsrätt med en sammanlagd area på 1 799,5 m². Dessutom finns 9 garage och 7 motorcykelplatser.

Byggnadsår 1945.

TAXERINGSVÄRDEN

From 1996-01-01 sker en årlig justering av taxeringsvärdet med ett sk omräkningstal, där hänsyn tas till prisändringarna på fastighetsmarknaden. Allmän fastighetstaxering sker dock som tidigare vart sjätte år.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Basvärde	2002		2001	
		Omräkn.tal	Omräkn. taxv.	Omräkn.tal	Omräkn. taxv.
Bostäder	74 000 000	1,42	105 080 000	1,24	91 760 000
Lokaler	<u>9 410 000</u>	1,33	<u>12 515 000</u>	1,19	<u>11 197 000</u>
Totalt	83 410 000		117 595 000		102 957 000
varav byggnadsvärde	50 400 000		70 992 000		62 176 000

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1945.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Folksam gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffat avtal samt också ombesörjt fastighetsservice och städning.

Vicevärdfunktionen har delats mellan Ingrid Ansman och Gunnar Larsson.

LÖNER OCH ARVODEN

Inga löner har utbetalats och föreningen har inte haft någon anställd personal.

Årets utbetalda arvoden exkl sociala avgifter har utgjort:

Styrelse	63 625 kr
Vicevärdar	86 160 kr

17

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Planerat underhåll

Under året har planerat underhåll utförts för 2 526 306 kr som sedan belastat föreningens underhållsfond. Följande arbeten har utförts:

Ombyggnad personalrum	45 332
Trapphus, målning	14 963
VVS	14 162
Värme	546 609
Ventilation	189 375
Balkonger	1 512 599
Underhållsadministration enl. avtal	203 266

Reparationer och serviceavtal

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 1 044 038 kr som fördelar sig enligt följande:

	Årets	Föreg. år
Fuktskador	72 224	
Fastighetsrep. gm Riksbyggens felanmälan	299 411	179 583
Övriga lägenhetsreparationer	28 898	8 749
Lokaler	39 073	
Tvättstugeutrustning	58 448	42 887
Handledshållare	1 825	
Målning källare	9 963	
Diverse reparationer gemensamma utrymmen	46 246	8 111
Va/Sanitet (maskinrensningar)	55 321	20 137
Värme	32 531	5 972
Ventilation	43 305	
El	28 670	11 471
TV	30 840	
Hissar, serviceavtal	40 810	78 131
Hissar, reparationer	32 193	62 125
Lås o nycklar	9 560	19 371
Tak	5 988	
Fasader	4 107	1 716
Fönsterrutor	10 392	2 207
Balkonger	9 295	
Port och dörrar	28 047	10 498
Åtgärder efter besiktning	20 000	
Sommarblommor	20 054	
Jord, målning staket m m	24 222	
Klottersanering, trasiga rutor	32 702	9 688
Underhållsadministration enligt avtal	59 913	32 371

Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 17 maj 2002. I besiktningen deltog tre representanter från föreningen och en representant från Riksbyggen.

Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen.

I samband med besiktningen genomgicks föreningens underhållsplan.

Större underhållsåtgärder enligt underhållplanen 2002-2007 är:

Behandling entrépartier, Reparationer av hissar

Byte cirkulationspumpar, Omputsning av fasader

Byte styr - och reglerutrustning

Pågående fönsterreovering

Föreningens underhållsplan har under året utökats med fönsterreovering. I planen har det alltid funnits kostnader för kontinuerlig ommålning. Styrelsen har dock funnit att det finns modernare metoder som både sparar pengar och förbättrar ljud- och värmeisolering.

Stockholm stad har även erbjudit ett bidrag för ljudisolering om den genomförs innan

Sommaren 2003. Styrelsen har därför valt att påbörja denna åtgärd inför hösten 2002.

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing.skuld 2001-09-01	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.skuld 2002-08-31
SBAB	5.47	8 712 114	2006-12-15	1 887 057	4 985 712
SBAB	6.55	19 635 072	2003-10-30	97 371	19 537 701
SBAB	6.51	14 624 617	2002-11-30	72 533	14 552 084
SBAB	5.80	0	2008-09-17	0	5 000 000
SBAB	5.22	11 872 769	2003-01-28	2 829 689	5 882 425
		54 844 572		4 886 650	49 957 922
			Nästa års amortering		-311 177
			Låneskuld i balansräkning		49 646 745

Tomträttsavgäld

Föreningens avtal om tomträttsavgäld löper till 2005-01-01.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att fonden för framtida räntejusteringar upplöses varav 2 000 000 överförs till föreningens underhållsfond och 2 100 000 överförs till dispositionsfond.

Årets underskott	- 634 982
minskat med balanserat överskott	405 589
resterande underskott	-229 393
täcks ur dispositionsfonden	
som därefter uppgår till	1 870 607

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-09-01</i> <i>2002-08-31</i>	<i>2000-09-01</i> <i>2001-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 403 211	11 357 403
Hyrebortfall, lokaler		- 28 999	- 26 245
Bränsle- och elavgifter		82 240	82 235
Övriga förvaltningsintäkter		3 359	- 7 310
		<u>11 459 811</u>	<u>11 406 083</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-1 044 038	- 535 758
Underhåll	3	-1 000 000	-1 000 000
Fastighetsskatt		- 560 028	- 831 411
Driftskostnader	4	-5 636 602	-5 303 515
Personalkostnader	5	- 201 286	- 180 985
Avskrivningar av anläggningstillgångar		- 943 000	- 943 000
		<u>-9 384 954</u>	<u>-8 794 669</u>
Rörelseresultat		2 074 858	2 611 414
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		10 800	10 800
Ränteintäkter	6	712 336	1 016 438
Räntekostnader		-3 133 097	-3 405 943
Resultat efter finansiella poster		- 335 103	232 709
Inkomstskatt		- 299 879	- 273 599
Årets resultat		- 634 982	- 40 890

13

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-08-31</i>	<i>2001-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	50 923 545	51 866 545
Pågående fönsterrenovering		850 735	0
		<u>51 774 280</u>	<u>51 866 545</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen		180 000	180 000
		<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
Summa anläggningstillgångar		51 954 280	52 046 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 815	4 295
Kundfordringar		0	33 125
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	8	435 309	651 966
		<u>441 124</u>	<u>689 386</u>
Kortfristiga placeringar			
Specialutlåning till Riksbyggen	9	14 150 000	19 800 000
		<u>14 150 000</u>	<u>19 800 000</u>
Kassa och bank	10	866 837	458 741
Summa omsättningstillgångar		15 457 961	20 948 127
SUMMA TILLGÅNGAR		67 412 241	72 994 672

14

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-08-31</i>	<i>2001-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		382 920	382 920
		<u>382 920</u>	<u>382 920</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för framtida räntejusteringar		4 100 000	4 100 000
Balanserat resultat		405 589	446 479
Årets resultat		- 634 982	- 40 890
		<u>3 870 607</u>	<u>4 505 589</u>
Summa eget kapital		4 253 527	4 888 509
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	12	9 282 432	10 808 738
		<u>9 282 432</u>	<u>10 808 738</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa		49 646 745	54 529 572
		<u>49 646 745</u>	<u>54 529 572</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda avgifter och hyror		515 428	529 241
Fastighetslån, korta		311 177	315 000
Leverantörsskulder		451 202	544 241
Skatteskulder		313 648	312 956
Medlemmarnas reparationsfond		349 863	335 207
Övriga skulder, kortfristiga skulder	13	760 092	27 000
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	14	1 528 127	704 208
		<u>4 229 537</u>	<u>2 767 853</u>
Summa skulder		63 158 714	68 106 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 412 241	72 994 672
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		80 600 020	80 600 020

17

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2002-08-31

2001-08-31

Belopp i kr om inget annat anges

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 ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

60 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 999 908	10 000 867
Årsavgifter, lokaler	682 174	682 172
Avgår: avsatt till medl. reparationsfond	- 21 418	- 21 418
Hyror, lokaler	725 043	678 179
Hyror, garage	17 505	17 602
	<u>11 403 211</u>	<u>11 357 403</u>

Not 2 Reparationer

Reparationer, se spec. sidan 5	1 044 038	535 758
	<u>1 044 038</u>	<u>535 758</u>

Not 3 Underhåll

Avsättning till underhållsfonden	1 000 000	1 000 000
Nedlagda underhållskostnader	2 526 306	2 603 086
Avgår: uttag ur underhållsfonden	-2 526 306	-2 603 086
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>

A

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
Not 4 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 050101)	47 392	47 392
Fastighetsförsäkring	74 004	62 563
Arvode förvaltning	530 728	485 601
Kabel-TV	208 889	202 417
Arvode auktoriserad revisor	25 325	23 400
Övriga förvaltningskostnader	65 013	75 683
Fastighetsskötsel	308 657	260 266
Trädgårdsskötsel	296 385	286 591
Städ	509 350	456 964
Driftövervakning	0	33 940
Snöröjning	130 728	182 437
Förbrukningsmateriel	10 589	36 348
Vatten	447 316	477 673
El	304 004	277 077
Uppvärmning	2 392 455	2 179 572
Sophantering	285 768	215 591
	<u>5 636 602</u>	<u>5 303 515</u>
Not 5 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	89 005	71 852
Vicevärd	60 780	62 478
Föreningsvald revisor	6 900	6 700
Utbildning, förtroendevalda	4 500	2 000
Summa	<u>161 185</u>	<u>143 030</u>
Sociala kostnader	<u>40 101</u>	<u>37 955</u>
	201 286	180 985

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

17

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
Not 6 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med FSB	14 810	9 505
Ränteintäkter spec. utlån till RB	697 526	1 004 594
Övrigt	0	2 339
	<u>712 336</u>	<u>1 016 438</u>
FSB = Föreningssparbanken RB = Riksbyggen		
Not 7 Byggnader		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	12 993 067	12 993 067
Fastighetsförbättringar	53 239 980	53 239 980
	<u>66 233 047</u>	<u>66 233 047</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Byggnader	-14 366 502	-13 423 502
	<u>-14 366 502</u>	<u>-13 423 502</u>
Årets avskrivning enligt plan	- 943 000	- 943 000
Summa ack. avskr. enligt plan	<u>-15 309 502</u>	<u>-14 366 502</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	50 923 545	51 866 545

Taxeringsvärden redovisas i förvaltningsberättelsen.

Not 8 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Ränteintäkter	306 556	479 659
Fastighetsförsäkring	25 629	22 750
El	0	20 902
Fastighetsskötsel	0	18 359
Städning	40 596	37 526
Sophämtning	0	9 816
Förvaltningsarvode	43 786	41 115
Tomträttsavgäld	3 916	3 916
Kabel-TV	14 826	17 923
	<u>435 309</u>	<u>651 966</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
Not 9 Specialutlåning till Riksbyggen		
30 dagars uppsägning t o m 020917, rta 3,00%	750 000	
30 dagars uppsägning t o m 021007, rta 3,00%	800 000	
90 dagars uppsägning t o m 020917, rta 4,30%	1 000 000	
90 dagars uppsägning t o m 021021, rta 4,40%	4 100 000	
3 års uppsägning t o m 021130, rta 5,44%	7 500 000	
	14 150 000	19 800 000

Not 10 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med FSB	864 837	456 741
	866 837	458 741

Not 11 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Amort.fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	382 920	4 100 000	405 589
Årets resultat			- 634 982
Vid årets slut	382 920	4 100 000	- 229 393

Not 12 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början	10 808 738	12 411 824
Avsättning enligt plan	1 000 000	1 000 000
Uttag ur fond	-2 526 306	-2 603 086
Behållning vid årets slut	9 282 432	10 808 738

Not 13 Övriga skulder, korta

Deposition lokal	27 000	27 000
Avräkning LÅN	733 092	0
	760 092	27 000

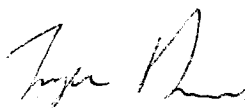
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
Not 14 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
Räntekostnader	24 166	0
Förutbetalda hyror och avgifter	87 810	85 985
Revisionsarvode	30 000	33 800
Fastighetsskötsel	38 939	58 955
Fjärrvärme	187 922	182 307
Driftsövervakning	33 940	33 940
Vatten	36 726	36 780
Underhållsadministration	263 179	269 015
Sociala avgifter	0	3 426
Faktura, fönster	775 000	0
Sopor	50 445	0
	<u>1 528 127</u>	<u>704 208</u>

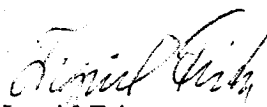
Stockholm 2002-11-12



Ingrid Ansman



Inger Bruse



Ingrid Fritz

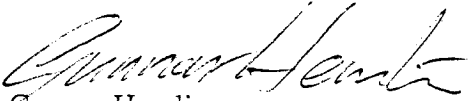


Marianne Bergman



Lena Holmdahl

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2002-01-14



Gunnar Hemlin
Föreningens revisor

KPMG



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 9

Org nr 702002-1700

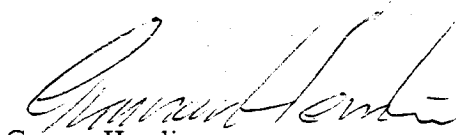
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 9 för räkenskapsåret 2001-09-01—2002-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

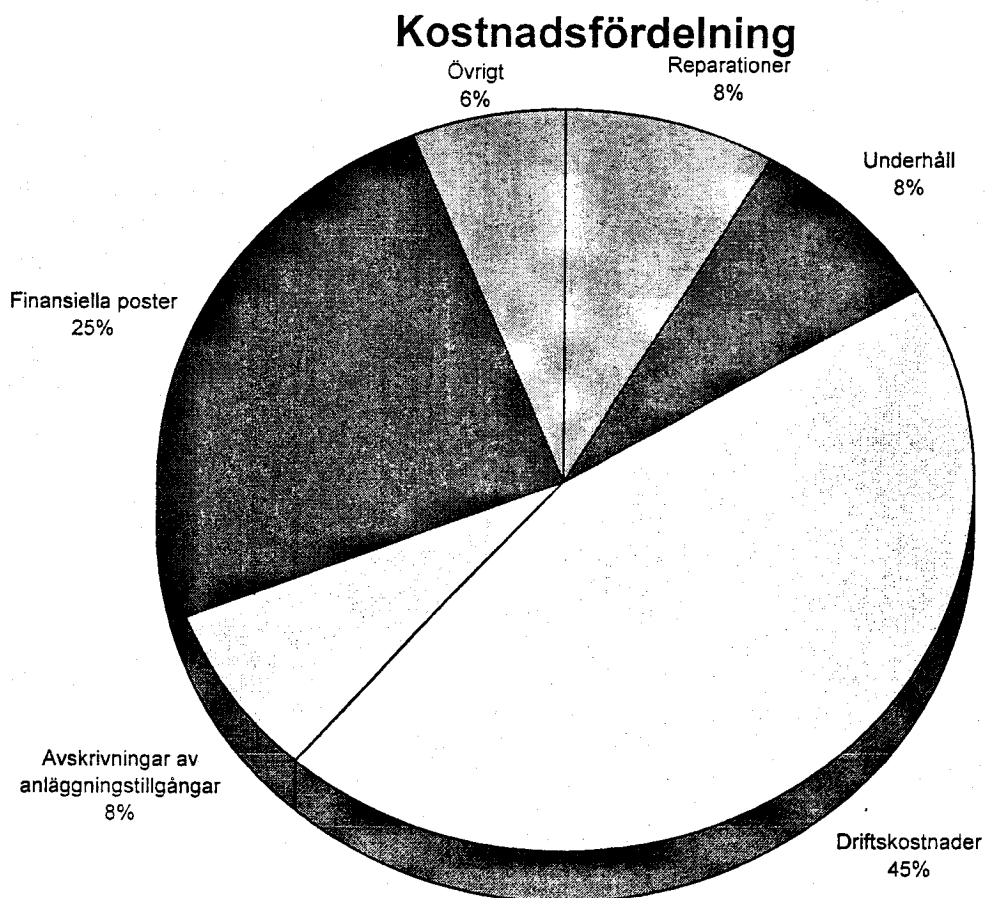
Stockholm den 14 januari 2003


Gunnar Hemlin
Föreningens revisor

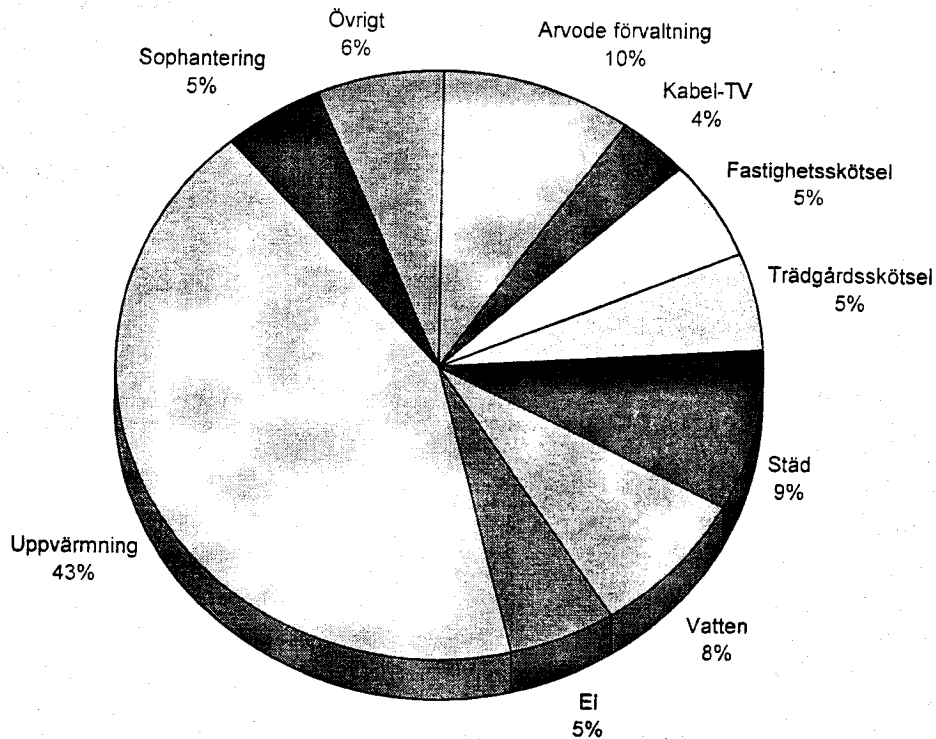
KPMG


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Kostnadsfördelning	2002	2001
Reparationer	1 044 038	535 758
Underhåll	1 000 000	1 000 000
Fastighetsskatt	560 028	831 411
Driftskostnader	5 636 602	5 303 515
Personalkostnader	201 286	180 985
Avskrivningar av anläggningstillgångar	943 000	943 000
Finansiella poster	3 122 297	3 395 143
Summa kostnader	12 507 251	12 189 812



Driftkostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2002-08-31	2001-08-31
	17337	17337
	Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 050101)	3	3
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	4	4
Arvode förvaltning	31	28
Kabel-TV	12	12
Juridiska kostnader	0	0
Arvode auktoriserad revisor	1	1
Övriga förvaltningskostnader	4	4
Fastighetsskötsel	18	15
Trädgårdsskötsel	17	17
Städ	29	26
Snöröjning	8	11
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	26	28
El	18	16
Uppvärmning	138	126
Soppantering	16	12
Summa driftkostnader	325	304

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

STYRELSE – FÖRVALTNING

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Vi väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen utser en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver ej vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, tex avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott som regel till föreningens reparationsfond enligt föreningsstämmans beslut.

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

KOSTNADER

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen (den sk aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter mm).

Den andra sidan av balansräkningen (den sk passivsidan) visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Avräkningen med Riksbyggen är föreningens kassamedel. Riksbyggen lämna ränta på dessa pengar.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet.

Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader skall belasta resultaträkningen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Till kortfristiga skulder räknas också bostadsrättshavarnas reparationsfond.

Att hela denna skuld skulle behöva betalas inom ett år är föga troligt, då knappast alla medlemmar under ett och samma år kan tänkas utnyttja fonden. Dessutom avsätts årligen nya medel till samma fond.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Sådana skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år.

Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHET

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering).

I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kostfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi?

Hur är föreningens likviditet? Har föreningen så mycket disponibla medel att den kan klara sina närmast förestående betalningar?

De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder.

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

FÖRENINGENS REPARATIONSFOND

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

ÅVSKRIVNING

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år.

Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

FÖRENINGSSTÄMMA

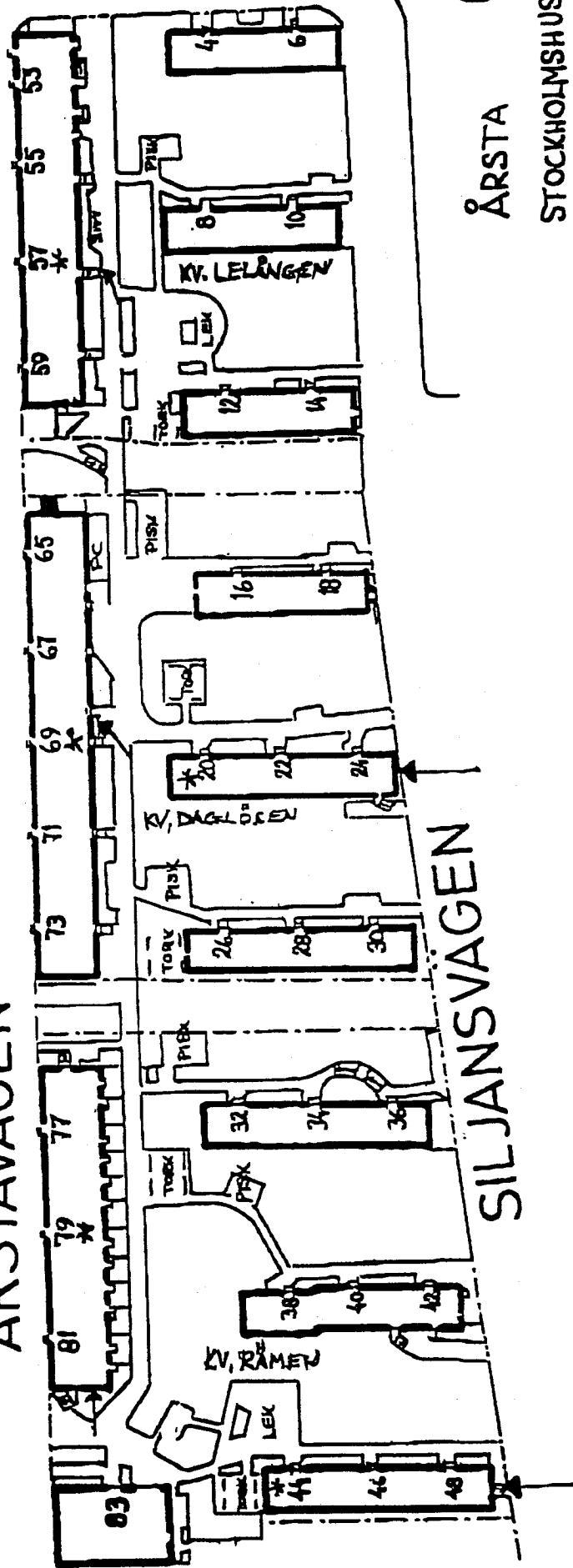
Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman, själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Utnyttja den möjligheten!

ÅRSTAVÄGEN



ÅRSTA 009
STOCKHOLMSHUS NR 9
ÖVERSIKTSPLAN

* TVÄTTSTUGOR

Arstavägen 57, 69, 79

Siljansvägen 20, 44 - ingång gavel

