



*Riksbyggens Bostadsrättsförening
Stockholmshus nr 9*

*Årsredovisning
2003-09-01--2004-08-31*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 9 får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2003-09-01--2004-08-31

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Ingrid Ansman, ordförande
Lena Holmdahl, vice ordförande
Inger Bruse, sekreterare
Anders Svensson, vice sekreterare
Ingrid Fritz, utsedd av
Riksbyggen

Styrelsesuppleanter:

Sanna Fogelvik
Björn Cederqvist
Mikael Nyström
Gunnar Hemlin
Roland Norlin, utsedd av
Riksbyggen

I tur att avgå är: Ingrid Ansman, Inger Bruse, Sanna Fogelvik och Gunnar Hemlin.

Ordinarie revisorer:

Marianne Bergman, utsedd av föreningen
KPMG Bohlins AB

Revisorssuppleanter:

Håkan Olofsson, utsedd av föreningen
KPMG Bohlins AB

Arbetsutskott: Ingrid Ansman och Roland Norlin.

Studieansvarig: Björn Cederqvist.

Valberedning: Sofia Lindblad (sammankallande), avflyttad 040503, Kent Närling och Aino Larsson.

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

Fr om 2004 beräknas taxeringsvärdena med hjälp av förenklad fastighetstaxering som sker vart tredje år. Taxeringsvärdet räknas ut genom uppgifter i deklarationen samt utifrån fastighetens geografiska läge. Nivån på taxeringsvärdena ska spegla försäljningspriserna för det s.k. nivååret. Nivååret är alltid två år före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker. Allmän fastighetstaxering sker som tidigare vart sjätte år. De fastigheter som fått höjt taxeringsvärde för bostäder 2004 får fördela höjningen på tre år vid beräkning av fastighetsskatt.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	2004	2003
Bostäder	130 000 000	111 000 000
Lokaler	<u>8 210 000</u>	<u>12 044 000</u>
Totalt	138 210 000	123 044 000
varav byggnadsvärde	66 200 000	74 192 000

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1945.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Trygg-Hansa 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. Vicevärdsfunktionen har ombesörjts av Ingrid Ansmann.

Styrelsen har sedan föregående årsmöte givit ut tre mer utförliga informationsblad om vad som händer i föreningen. Sedan ett par år tillbaka har även föreningen en egen hemsida www.stockholmshus9.org med information och diskussionsforum.

LÖNER OCH ARVODEN

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

Årets utbetalda arvoden redovisas i not 5.

Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 11 juni 2004. I besiktningen deltog tre representanter från föreningen och två representanter från Riksbyggen. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen.

h

Underhållplan m.m

I samband med besiktningen genomgicks föreningens underhållsplan. Större underhållsåtgärder enligt underhållplanen 2005-2014 är:

Byte tvättstugeutrustning år 2005 och 2009	797 tkr
Omputsning fasader år 2007	8 665 tkr
Byte styr och reglerutrustning	233 tkr
Underhåll allmänna utrymmen år 2010	467 tkr
Rep/byte hiss år 2010	306 tkr
Byte centralantennanläggning år 2011	344 tkr

Medelkostnad för planerat underhåll 2005-2014 beräknas till 1 220 tkr per år.

Under året har fönsterrenoveringen färdigställs, total kostnad är 10 730 tkr.

Föreningen har erhållit bidrag från Stockholm Stad för ljudisolering på 576 tkr.

Den redovisade kostnaden blir då 10 154 tkr varav 2 154 tkr belastar underhållsfonden.

Resterande 8 000 tkr har tagits upp i nya lån.

Under hösten 2003 lackades entrédörrar om samt ommålades diverse stötskador i trapphusen.

Vidare kommer värmekulvertar att bytas ut under hösten 2004 och undercentraler har bytts ut för en bättre värmekomfort.

Under verksamhetsåret har vi med hjälp av Riksbyggen genomfört en miljöinventering som innehöll två delar. En del är en miljöklassificering av fastigheterna enligt Tyréns byggekologi och en del är miljöambitionspoäng för driften. På en 10 gradig skala fick vi 7 som innebär en *bronsstjärna*. Detta är ett mycket bra resultat med tanke på att våra hus byggdes vid en tid när inte miljöfrågor stod i fokus. De åtgärdsförslag vi fått är bl.a. att göra en ny kontroll av ventilationen, se över brandskyddet i allmänna utrymmen, inventera om det finns asbest kvar i rörböjar i källaren, se över vissa elrum i källaren. Styrelsen arbetar vidare med detta. Radonmätningen som genomförts låg under gränsvärdena. Det bästa sättet att undvika radon är vädring samt att alla ventiler är öppna i lägenheten. Boendeenkäten som tillhörde inventeringen är ett mycket bra material för styrelsens fortsatta arbete. Svarefrekvensen var 65,5 % = 235 medlemmar. Sammanfattningsvis så verkar det mesta fungera väldigt väl och medlemmarna trivs i vår förening.

Under verksamhetsåret har arbetet med fönsterrenoveringen avslutats. Många framför allt utmed Årstavägen hör nu betydligt mindre av trafiken. Våra nya fönster hjälper även till att minska framtida underhållsåtgärder. Dessutom håller de värmen på ett bättre sätt. En annan åtgärd är att vi under året arbetat med att bygga om våra värmecentraler i enlighet med underhållsplanen. Varje hus har en så kallad undercentral samt att det i ett hus finns en styrande abonnentcentral. Dessa centraler förser våra lägenheter med värme. Samtliga centraler var i behov av underhåll. Under året påbörjades även bytet av kulvertar. Detta arbete slutfördes under hösten 2004. Kulvertarna är rör i marken som leder värmen från värmecentralerna och ut till de olika husen. Även detta byte var i enlighet med underhållsplanen. Samtliga dessa tre åtgärder ska stabilisera värmen i lägenheterna samt minska vår förbrukning och därmed kostnaderna.

Våra kostnader ökar ständigt för tömning av grovsoprummen. Från januari 2005 kommer ingen hämtning att ske av tidningspapper vid portarna. Där utöver har myndighetskraven ökat för hantering av sopsäckar. Vi måste ha rullande kärl i stället för sopsäckar. Slutligen så är flera av våra sopkaruseller, som finns utmed Årstavägen, slitna och de är dyra att reparera. Under våren 2005 kommer styrelsen att presentera tänkbara lösningar.

13

Under året har även styrelsen arbetat vidare med bredbandslösningar. Under hösten 2004 har alla möjlighet att få bredband via kabel tv-nätet (Comhem). Denna lösning innebär att var och en själv nu kan välja bredbandsleverantör antingen via tele/adsl eller via kabel TV.

EKONOMI

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1997 och är i genomsnitt 577 kr per kvm. På grund av att kommunen aviserat en kraftig höjning av tomträttsavgälden från 2005 så har årsavgifterna höjts med 10 % från 2005-01-01.

Föreningens lån

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Ing.skuld</u>	<u>Nya lån</u>	<u>Amortering</u>	<u>Utg. Skuld</u>
SBAB	5,26	2008-08-26	5 000 000			5 000 000
SBAB	4,82	2006-12-15	5 000 000			5 000 000
SBAB	4,15	2005-06-15	5 000 000			5 000 000
SBAB	5,80	2008-09-17	5 000 000			5 000 000
SBAB	2,90	rörligt	5 755 152		136 875	5 618 277
SBAB	5,13	2005-06-15	5 000 000			5 000 000
SBAB	5,00	2004-10-14	5 000 000			5 000 000
SBAB	5,11	2007-08-28	4 473 566		85 560	4 388 006
SBAB	5,47	2006-12-15	4 985 712			4 985 712
SBAB	3,81	2004-11-01	4 432 296		84 782	4 347 514
SBAB	2,80	rörligt	0	8 000 000	7 040	7 992 960
			49 646 726		314 257	57 332 469
				Avgår nästa års amortering	-	391 542
				Redovisad skuld		56 940 927

Tomträttsavgäld

Ett nytt avtal om tomträttsavgäld gäller från 2005-01-01.

Avgälden steg då från 47 392 kronor per år till 946 000 per år.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att

årets underskott

- 603 779

täcks ur dispositionsfonden

1 329 646

som därefter uppgår till

725 867

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2003-09-01 2004-08-31	2002-09-01 2003-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 474 347	11 473 325
Hyrebortfall, lokaler		- 25 444	- 19 395
Bränsleavgifter		83 946	83 309
Övriga förvaltningsintäkter	2	350 610	11 647
		<u>11 883 460</u>	<u>11 548 886</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 658 474	- 923 496
Underhåll	4	- 784 000	- 784 000
Fastighetsskatt		- 670 991	- 667 143
Driftskostnader	5	-6 524 353	-6 170 047
Övriga kostnader	6	- 113 399	0
Personalkostnader	7	- 195 810	- 194 868
Avskrivningar av byggnader		- 678 391	- 489 000
		<u>-9 625 418</u>	<u>-9 228 554</u>
Rörelseresultat		2 258 042	2 320 333
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar i Riksbyggen		18 000	18 000
Ränteintäkter	8	79 128	297 360
Räntekostnader, fastighetslån		-2 484 400	-2 878 895
Resultat efter finansiella poster		- 129 230	- 243 202
Inkomstskatt		- 474 549	- 297 759
Årets resultat		- 603 779	- 540 961

13

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-08-31	2003-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	57 756 154	50 434 545
Pågående fönsterrenovering		0	10 519 704
		<u>57 756 154</u>	<u>60 954 249</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen		180 000	180 000
		<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
Summa anläggningstillgångar		57 936 154	61 134 249
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 513	5 604
Skattefordringar		88 940	114 616
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	10	273 524	233 673
		<u>363 977</u>	<u>353 893</u>
Kortfristiga placeringar			
Specialutlåning till Riksbyggen	11	6 200 000	3 350 000
		<u>6 200 000</u>	<u>3 350 000</u>
Kassa och bank	12	994 479	1 106 248
Summa omsättningstillgångar		7 558 456	4 810 141
SUMMA TILLGÅNGAR		65 494 610	65 944 390

12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-08-31	2003-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		382 920	382 920
		<u>382 920</u>	<u>382 920</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 329 645	1 870 607
Årets resultat		- 603 779	- 540 961
		<u>725 867</u>	<u>1 329 645</u>
Summa eget kapital		1 108 787	1 712 565
Avsättningar			
Föreningens underhållsfond	14	4 105 888	11 375 438
		<u>4 105 888</u>	<u>11 375 438</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa		56 940 927	49 309 875
		<u>56 940 927</u>	<u>49 309 875</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, korta		391 542	336 851
Leverantörsskulder		306 205	362 024
Skatteskulder		523 091	410 235
Medlemmarnas reparationsfond		301 224	287 007
Övriga skulder, korta	15	29 726	560 283
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	16	1 787 221	1 590 110
		<u>3 339 009</u>	<u>3 546 511</u>
Summa skulder		64 385 823	64 231 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 494 610	65 944 390
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		80 600 020	80 600 020
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2004-08-31

2003-08-31

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Underskottsavdrag enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten var 0 kr.

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 nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Avskrivning och avsättning till underhållsfond utgör 1,97% av fastighetens anskaffningsvärde.

Föregående år 1,92%.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	10 000 535	10 004 000
Årsavgifter, lokaler	682 174	682 174
Avgår: avsatt till medl. reparationsfond	- 21 414	- 21 418
Hyror, lokaler	795 411	790 967
Hyror, garage	17 642	17 602
	<hr/>	<hr/>
	11 474 347	11 473 325

13

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-TV-avgifter	3 600	3 600
Ersättning från lokalhyresgäst för ombyggnad lokal	254 763	0
Ersättning mobilstation *)	86 966	0
Återvunna fordringar	5 281	8 047
	<hr/> 350 610	<hr/> 11 647

*) Kontraktet har upphört ersättningen avser hela hyrestiden.

Not 3 Reparationer

Reparationer genom RB:s felanmälan	226 046	216 953
Lokalanpassningar	0	40 883
Tvättstugeutrustning	28 795	79 338
Trapphus, entréer	2 311	1 292
Källare	0	39 438
Övrigt gemensamma utrymmen	6 773	27 605
Va/Sanitet	105 896	49 615
Värme	28 495	66 373
Ventilation	4 311	35 642
Elinstallationer	17 159	40 117
Tele/TV	2 969	7 973
Hissar	108 294	99 584
Lås,nycklar, sopsäcksväxlare	29 093	7 689
Tak	0	32 534
Fasader	8 459	0
Fönster	0	13 443
Port och dörrar	24 890	25 015
Gårdar och grönanläggningar	24 047	54 601
Vandalisering	5 274	28 783
Underhållsadministration enligt avtal	35 662	56 618
	<hr/> 658 474	<hr/> 923 496

11

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 4 Underhåll		
Avsättning till underhållsfonden	784 000	784 000
Underhållsadministration enligt avtal	472 856	54 380
Brandvarnare	0	61 719
Tvättstugeutrustning	43 125	122 020
Lokalanspassningar	2 821 063	0
Trapphus, entréer	85 938	0
Portar och dörrar	283 563	15 125
Gemensamma utrymmen	59 250	0
Ventilation	18 125	207 180
Värme, undercentralen	2 014 625	230 570
Fönster	2 154 692	0
Gårdar och grönanläggningar	100 313	0
Avgår: uttag ur underhållsfonden	-8 053 550	- 690 994
	<hr/> 784 000	<hr/> 784 000
Not 5 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 05-01-01)	47 392	47 392
Fastighetsförsäkring	99 659	91 074
Arvode förvaltning	562 766	531 002
Kabel-TV	245 248	217 182
Juridiska kostnader	675	2 580
Arvode auktoriserad revisor	45 650	27 975
Övriga förvaltningskostnader	70 187	59 234
Fastighetsskötsel	312 653	282 531
Trädgårdsskötsel	314 276	309 133
Städ	524 292	555 416
Sotning	0	1 600
Snöröjning	145 074	111 500
Förbrukningsmateriel	11 454	8 406
Vatten	496 855	492 773
El *)	433 230	287 895
Uppvärmning	2 861 174	2 765 090
Sophantering	353 768	379 264
	<hr/> 6 524 353	<hr/> 6 170 047

*) Den högre kostnaden beror dels på kraftigt höjda priser
dels på att Vattenfall fakturerat 29 000 avseende föregående år.

19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 6 Övriga kostnader		
Radonmätning	68 124	0
Miljöinventering	45 275	0
	<u>113 399</u>	<u>0</u>
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	64 270	70 040
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 535	19 880
Arvode vicevärd	78 650	60 300
Föreningsvald revisor	3 350	3 150
Utbildning, förtroendevalda	5 400	2 600
Summa	<u>157 205</u>	<u>155 970</u>
Sociala kostnader	38 605	38 898
	<u>195 810</u>	<u>194 868</u>
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	9 146	16 899
Ränteintäkter spec. utlån till Riksbyggen	68 470	280 461
Ränta skattekonto	1 512	0
	<u>79 128</u>	<u>297 360</u>
Not 9 Byggnader		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 993 067	12 993 067
Standardförbättringar	53 239 980	53 239 980
	<u>66 233 047</u>	<u>66 233 047</u>
Årets anskaffningar		
Fönster	8 000 000	0
	<u>8 000 000</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	74 233 047	66 233 047
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 798 502	-15 309 502
	<u>-15 798 502</u>	<u>-15 309 502</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 678 391	- 489 000
Summa ack. avskr. enligt plan	-16 476 893	-15 798 502
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 756 154	50 434 545

Taxeringsvärdet redovisas i förvaltningsberättelsen.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 10 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter		
Förutbetald vattenavgift	66 743	0
Upplupna ränteintäkter	18 147	17 327
Fastighetsförsäkring	53 608	61 367
Fasighetsskötsel	18 580	17 631
El	0	26 588
Städning	42 754	41 814
Förvaltningsarvode	48 770	46 277
Tomträttsavgäld	3 916	3 916
Kabel-TV	21 006	18 753
	<u>273 524</u>	<u>233 673</u>

Not 11 Specialutlåning till Riksbyggen

30 dagars uppsägning t o m 040913, ränta 1,25%	200 000	
30 dagars uppsägning t o m 040924, ränta 1,25%	300 000	
90 dagars uppsägning t o m 040927, ränta 2,10%	4 200 000	
90 dagars uppsägning t o m 041113, ränta 2,10%	1 500 000	
	<u>6 200 000</u>	<u>3 350 000</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Föreningssparbanken	992 479	1 104 248
	<u>994 479</u>	<u>1 106 248</u>

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Disp.fond	Resultat
Vid årets början	382 920	1 329 645	0
Årets resultat	0	0	- 603 779
Vid årets slut	<u>382 920</u>	<u>1 329 645</u>	<u>- 603 779</u>

Not 14 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början	11 375 438	11 282 432
Avsättning enligt plan	784 000	784 000
Uttag ur fond	-8 053 550	- 690 994
Behållning vid årets slut	<u>4 105 888</u>	<u>11 375 438</u>

Not 15 Övriga skulder, korta

Depositioner	27 000	27 000
Upplupna sociala avg. och skatter	2 726	3 326
Avräkning LÅN	0	529 957
	<u>29 726</u>	<u>560 283</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 16 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	156 731	66 374
Förutbetalda hyror och avgifter	868 501	587 633
Upplupna elkostnader	6 121	14 133
Upplupna vattenavgifter	34 383	46 172
Upplupna värmekostnader	115 604	114 527
Upplupen kostnad renhållning	28 363	22 787
Revisionsarvode	37 000	27 600
Styrelsearvode	0	15 078
Fastighetsskötsel	32 000	16 045
Underhållsadministration	508 518	679 761
	<u>1 787 221</u>	<u>1 590 110</u>

Årsta 2004-11-01



Ingrid Ansmann



Lena Holmdahl



Inger Bruse



Anders Svensson



Ingrid Fritz

Vår revisionsberättelse har avgivits 2004- 11-19



Marianne Bergman
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2004-08-31	2003-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 129 230	- 243 202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	678 391	489 000
Förändring underhållsfond	-4 749 845	93 006
	<hr/>	<hr/>
	-4 200 684	338 804
Betald skatt	- 474 549	- 297 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<hr/> -4 675 233	<hr/> 41 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 10 084	- 201 847
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 262 193	- 419 623
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 947 510	- 580 425
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-9 668 969
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-9 668 969
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 000 000	0
Amortering av skuld	- 314 257	- 311 196
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 685 743	- 311 196
Årets kassaflöde	2 738 233	-10 560 590
Likvida medel vid årets början	4 456 248	15 016 837
Likvida medel vid årets slut, not 1	<hr/> 7 194 480	<hr/> 4 456 247

Tilläggsupplysningar

Not 1. Likvida medel

	2004-08-31	2003-08-31
Kassa och bank	994 479	1 106 248
Kortfristiga placeringar	6 200 000	3 350 000
	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets slut	7 194 479	4 456 248

14

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 2003-09-01—2004-08-31. 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 ersättningskyldig 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, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 november 2004



Marianne Bergman
Föreningens revisor

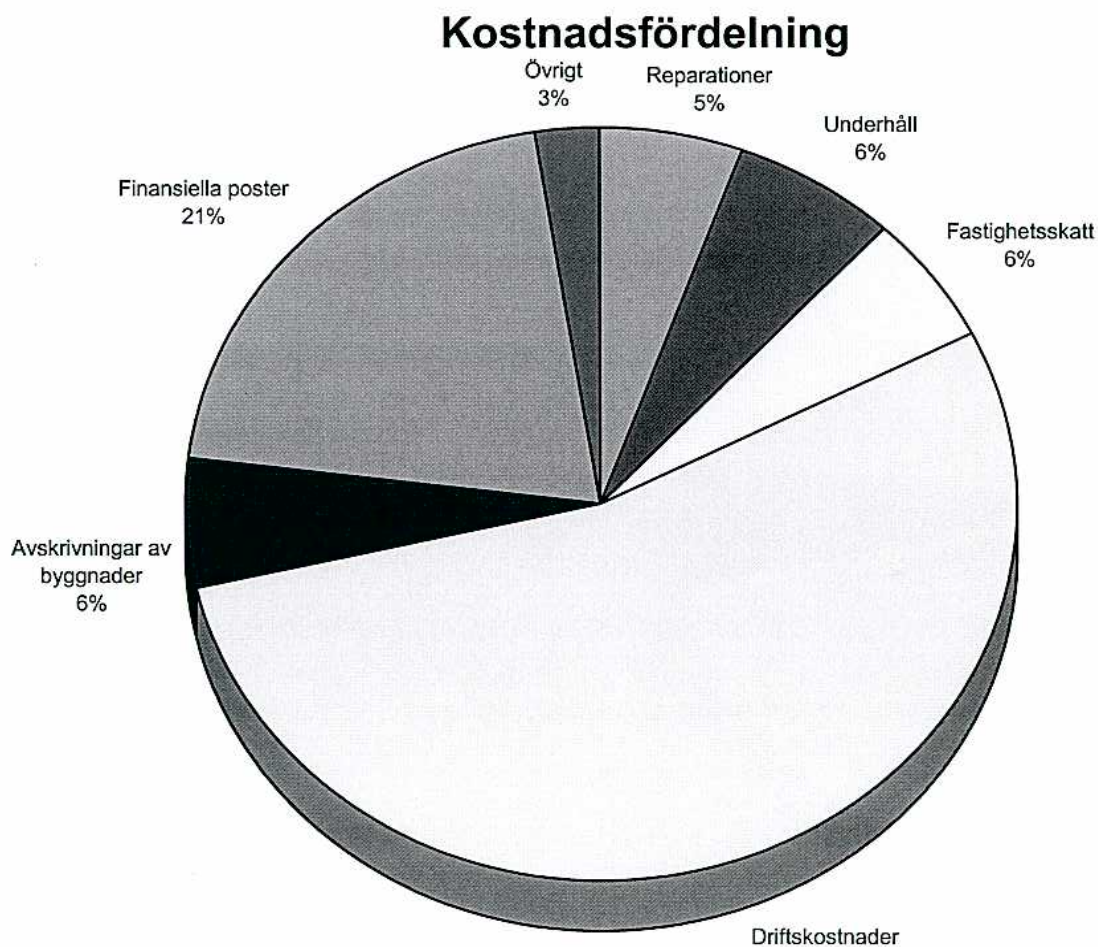
KPMG Bohlins AB



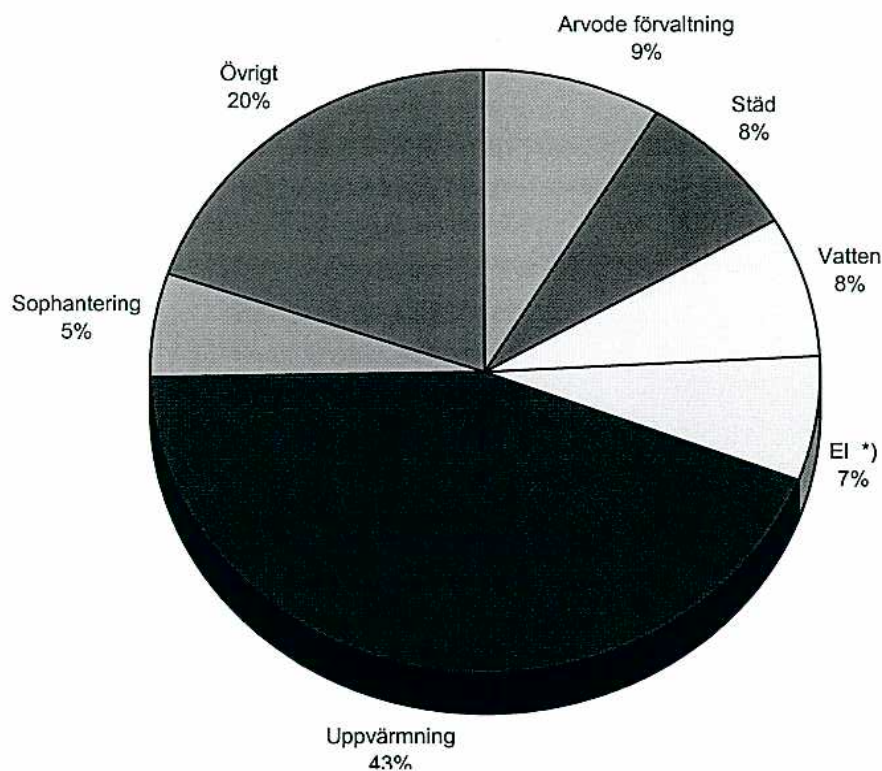
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2004	2003
Reparationer	658 474	923 496
Underhåll	784 000	784 000
Fastighetsskatt	670 991	667 143
Driftskostnader	6 524 353	6 170 047
Övriga kostnader	113 399	0
Personalkostnader	195 810	194 868
Avskrivningar av byggnader	678 391	489 000
Jämförelsestörande poster	0	0
Finansiella poster	2 484 400	2 878 895
Summa kostnader	12 109 818	12 107 449



Driftkostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2004

2003

BOA (kvm):

	19755	19755
	Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 05-01-01)	2	2
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	28	27
Kabel-TV	12	11
Juridiska kostnader	0	0
Arvode auktoriserad revisor	2	1
Övriga förvaltningskostnader	4	3
Fastighetsskötsel	16	14
Trädgårdsskötsel	16	16
Städ	27	28
Sotning	0	0
Snöröjning	7	6
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	25	25
El *)	22	15
Uppvärmning	145	140
Sophantering	18	19
Summa driftkostnader	330	312

