



Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9
Org nr 702002-1700
Årsredovisning
1/9 2005 - 31/8 2006

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelseföretag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning § 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 föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rb Brf Stockholmshus nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-09-01 till 2006-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Ingrid Ansman	Ordförande	Stämman
Anders Svensson	Vice ordförande	Stämman
Inger Bruse	Sekreterare	Stämman
Björn Cederquist	Vice sekreterare	Stämman
Ingrid Fritz	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Sanna Fogelvik		Stämman
Stefan Karlsson		Stämman
Oskar Bosson t o m 2006-06-08		Stämman
Jutta Schröter		Stämman
Roland Norlin		Riksbyggen

I tur att avgå: Ingrid Ansman, Inger Bruse, Sanna Fogelvik och Oskar Bosson.

Ordinarie revisorer

Marianne Bergman	Stämman
Per Engzell, KPMG Bohlins AB	Stämman

Revisorssuppleanter

Jennica Heikius	Stämman
KPMG Bohlins AB	Stämman

Valberedning

Gunilla Ansman (sammankallande)	Stämman
Ulla Britta Zetterman	Stämman
Michael Salmon	Stämman

Studieombud

Björn Cederquist	Styrelsen
------------------	-----------

Vicevärd

Ingrid Ansman	Styrelsen
Gunnar Larsson	Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Råmen 1-5, Daglösen 1-4 och Lelången 1-4 i Stockholms stad. På fastigheterna har uppförts 13 st byggnader med 359 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Siljansvägen 4-48, Årstavägen 53-59, 65-73 och 77-83 i Årsta.

Lägenhetsfördelning:

1 rokv	1 rok matrum	2 rok	2 rok matrum	3 rok	3 rok matrum
38	131	56	100	24	10

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	MC-platser
35	9	7

Total bostadsarea:

17 337 kvm

Total lokalarea:

1 800 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Årsta har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 939 110 kr och planerat underhåll för 491 952 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 21 000 000 kr för de närmaste 10 åren.

Större planerade åtgärder avser hissrenovering, omputsning av fasader och längre fram målning av trapphus.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2006-02-07. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

Resultat och ställning (tkr)

	2006	2005	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	13 278	12 782	11 883	11 549	11 460
Årets resultat	- 174	- 2 118	- 604	- 541	- 635
Resultat efter finansiella poster	121	- 1 806	- 129	- 243	- 335
Balansomslutning	61 565	62 705	65 495	65 944	67 412
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	635	616	577	577	577
Lån, kr / kvm	2 952	2 975	2 996	2 594	2 611

Ny redovisningsprincip fr o m 2005, tidigare år ej omräknade.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2005 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2006/2007 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10 % fr o m 1 oktober 2006.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret 2005/2006 har 55 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtta med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Städning
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel och snöröjning
Hissjouren Ekmans AB	Hissar
Com Hem	Kabel-TV

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Ännu ett år har gått i föreningen som nu är 61 år gammal.

Under hösten/vintern genomfördes en OVK-undersökning. OVK är förkortning för Obligatorisk Ventilations Kontroll. Det är en lagstadgad kontroll som varje fastighetsägare ska genomföra var 5-7 år. De medlemmar som fick något påpekande i denna kontroll har fått ett brev innehållande vad som ska åtgärdas. Ett generellt råd för att du ska få en bra ventilation är att du bör ha samtliga ventiler öppna. Ventilerna du bör ha öppna finns i/vid fönstren i varje rum och i badrummet.

I oktober och fram till januari genomfördes en lägenhetskontroll. Den gjordes för att kontrollera lägenheternas allmänna standard, speciellt el- och va-installationer kontrollerades. Dessa är viktiga områden eftersom olyckor inom dessa områden kan orsaka svåra olyckor för de boende och föreningen. Kontrollen genomfördes av konsulter från Riksbyggen och någon medlem av styrelsen. De medlemmar som fått anmärkningar vid kontrollen har fått information om vad som bör åtgärdas.

B

Våra grovsoprum är fortfarande stängda. Det verkar som det finns medlemmar som tror att våra källargångar och vindar är avställningsplatser för grovsopor.

För att vi ska kunna bli av med våra grovsopor ställer föreningen upp en container med ojämna mellanrum. Där kan medlemmarna bli av med brännbara sopor. Vad som inte kan lämnas i containern är el-avfall och miljöfarligt avfall (t ex målarfärg).

Under året gjordes en lokal i ordning för el-avfall. Den finns i källaren på gaveln till Årstavägen 81. Där kan man bli av med mindre el-avfall. Hittills har vi inte skött lokalen på bästa sätt vilket har inneburit extrakostnader för föreningen.

Om du inte kan vänta på containern för grovsopor eller har miljöfarligt avfall är närmaste plats att bli av med detta Östberga återvinningscentral.

Som du kanske minns så var vintern väldigt snörik. Det visade sig i kostnaderna för snöröjning som var ca 200 000 kr högre än föregående år.

Vi är en förening med många små lägenheter vilket oftast innebär en ganska hög omsättning bland medlemmarna. Under det här året fick vi dryga 50 nya medlemmar, det var alltså ca 15% av lägenheterna som fick nya invånare.

Efter en diskussion på vår hemsida (www.stockholmshus9.org) beslutade styrelsen att sluta med avsättningen till medlemmarnas reparationsfond. Avsättningen var mycket liten, sammanlagt sattes det av 1,24 kr per kvm. Det innebär att för snittlägenheten i vår förening sattes det av 62 kr/år eller dryga 5 kr/mån. Total avsättning har varit 21 414 kr/år. Tänk på att du kan ta ut din andel av fonden. På vår hemsida (www.stockholmshus9.org) kan du skriva ut en blankett. Du kan även hämta en blankett på vicevärdsexpeditionen när den har öppet på torsdagar. Hur mycket du har på din reparationsfond ser du längst ner på avin du får med inbetalningskortet för månadsavgiften.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-173 924
Fondavsättning enligt stadgarna	-784 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	491 952

Summa underskott	-465 972
------------------	----------

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att del av underskottet täcks ur dispositionsfonden	139 290
Som därefter uppgår till	0
Att balansera i ny räkning	<u>-326 682</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

12

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2005-09-01 2006-08-31	2004-09-01 2005-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	12 515 893	12 234 815
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 28 353	- 67 063
Bränsleavgifter		79 382	81 694
Övriga förvaltningsintäkter	3	711 333	532 435
		<u>13 278 256</u>	<u>12 781 882</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 939 110	- 862 453
Planerat underhåll	5	- 491 952	-2 315 477
Fastighetsskatt		- 722 159	- 689 878
Driftskostnader	6	-7 805 915	-7 378 981
Övriga kostnader	7	- 105 316	- 25 080
Personalkostnader	8	- 228 899	- 239 194
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 700 661	- 678 391
		<u>-10 994 012</u>	<u>-12 189 454</u>
Rörelseresultat		2 284 244	592 428
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		54 000	18 000
Ränteintäkter	10	61 727	86 856
Räntekostnader		-2 279 457	-2 503 135
Resultat efter finansiella poster		120 514	-1 805 851
Inkomstskatt		- 294 438	- 312 202
Årets resultat		<u>- 173 924</u>	<u>-2 118 053</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 784 000	- 784 000
Ianspråktagande av underhållsfond		491 952	2 315 477
Förändring av underhållsfond		- 292 048	1 531 477
Resultat efter fondförändring		- 465 972	- 586 576

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-08-31	2005-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	56 377 101	57 077 762
		<u>56 377 101</u>	<u>57 077 762</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	180 000	180 000
		<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
Summa anläggningstillgångar		56 557 101	57 257 762
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 420	6 487
Kundfordringar		0	2 288
Skattekonto		124 643	230 831
Övriga fordringar	13	0	37 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	285 742	300 699
		<u>416 805</u>	<u>577 547</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	3 500 000	3 900 000
		<u>3 500 000</u>	<u>3 900 000</u>
Kassa och bank	16	1 091 364	970 109
Summa omsättningstillgångar		5 008 169	5 447 656
SUMMA TILLGÅNGAR		61 565 270	62 705 418

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-08-31	2005-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		382 920	382 920
Underhållsfond		2 866 459	2 574 411
		<u>3 249 379</u>	<u>2 957 331</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		139 290	725 866
Årets resultat		- 173 924	-2 118 053
Avsättning till underhållsfond		- 784 000	- 784 000
Inspråktagande av underhållsfond		491 952	2 315 477
		<u>- 326 681</u>	<u>139 291</u>
Summa eget kapital		2 922 697	3 096 621
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	18	56 004 655	56 484 264
		<u>56 004 655</u>	<u>56 484 264</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		479 667	443 087
Leverantörsskulder		129 821	522 243
Skatteskulder		262 774	544 157
Medlemmarnas reparationsfond		321 266	314 576
Övriga skulder, kortfristiga	19	4 873	6 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 439 516	1 294 259
		<u>2 637 918</u>	<u>3 124 533</u>
Summa skulder		58 642 573	59 608 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 565 270	62 705 418
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		80 600 020	80 600 020
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2006-08-31	2005-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	120 514	-1 805 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	700 661	678 391
	821 175	-1 127 460
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	- 294 438	- 312 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	526 737	-1 439 662
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	160 742	- 213 569
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 523 195	- 266 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	164 284	-1 919 252
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 443 029	- 405 118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 443 029	- 405 118
Årets kassaflöde	- 278 745	-2 324 370
Likvida medel vid årets början	4 870 109	7 194 479
Likvida medel vid årets slut	4 591 364	4 870 109
(se Not 15 och Not 16)		

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. 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/tomträttsavgäld, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens taxerade överskott uppgick enligt senaste beräkning till 1 036 263 kr.

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.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen.

Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivning byggnader och avsättning till underhållsfond utgör 2% av fastigheternas anskaffningsvärde.

A

Belopp i kr om inget annat anges.

	2006-08-31	2005-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	11 000 254	10 671 758
Årsavgifter, lokaler (felaktig periodisering föreg år)	682 174	732 522
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 21 414	- 21 414
Hyror, lokaler (förändring av lokaler mellan åren)	764 595	787 767
Hyror, garage	17 535	17 592
Hyror, p-platser	72 150	46 592
Hyror, övriga	600	0
	<hr/>	<hr/>
	12 515 893	12 234 815
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 23 855	- 42 506
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 498	- 24 557
	<hr/>	<hr/>
	- 28 353	- 67 063
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	3 600	3 600
Övriga ersättningar (Kebab avbetalning)	707 664	523 674
Övriga intäkter	69	5 161
	<hr/>	<hr/>
	711 333	532 435
Not 4 Reparationer		
Underhållsadministration enligt avtal	68 202	19 715
Reparationer genom Riksbyggens felanmälan	39 032	87 791
Självrisker, fukt-/vattenskador mm	130 320	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	93 520	108 130
VVS	29 052	142 795
Elinstallationer	14 073	49 262
Hissar	137 811	147 456
Huskropp	85 727	79 434
Gårdar och grönanläggningar	195 658	101 672
Garage och parkeringsplatser	0	2 800
Tvättstugor	96 253	50 429
Tele/TV/Porttelefon	0	6 778
Övriga installationer	32 119	25 606
Vandalisering	17 344	40 585
	<hr/>	<hr/>
	939 110	862 453
Not 5 Planerat underhåll		
Underhållsadministration enligt avtal	52 035	265 822
Lokaler, gemensamma utrymmen	98 750	372 919
VVS	243 608	1 646 086

	2006-08-31	2005-08-31
Ventilation	0	20 150
Hissar	97 559	0
Huskroppar	0	10 500
	<hr/>	<hr/>
	491 952	2 315 477

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015-01-01)	946 000	646 734
Vägavgifter, arrende	58 150	36 750
Fastighetsförsäkring	94 203	91 900
Arvode förvaltning	613 001	595 204
Kabel-TV	268 916	245 788
Juridiska kostnader	0	6 500
Arvode auktoriserad revisor	38 525	37 900
60 årsjubileum	51 782	0
Övriga förvaltningskostnader	86 730	77 475
Fastighetsskötsel	474 703	392 838
Trädgårdsskötsel	339 556	324 640
Rabatt/återbäring från RB	- 71 800	0
Städ	538 152	644 246
Obligatoriska besiktningar	150 025	0
Snöröjning	432 208	232 312
Förbrukningsmateriel	7 473	9 457
Vatten	431 597	397 052
El	424 808	383 708
Uppvärmning	2 686 477	2 857 325
Sophantering	235 410	399 152
	<hr/>	<hr/>
	7 805 915	7 378 981

Not 7 Övriga kostnader

Telefon och porto	5 003	3 880
Konsultarvoden (lägenhetsbesiktningar, ljudmätning)	90 313	21 200
Sponsring till nya stolar Årsta Folkets Hus Bio	10 000	0
	<hr/>	<hr/>
	105 316	25 080

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

Styrelsearvode	73 880	82 975
Övr ersättn till förtroendevalda *	41 925	15 545
Arvode vicevärd *	63 544	81 692
Föreningsvald revisor	3 740	3 550
Utbildning, förtroendevalda	0	8 775
Summa	<hr/>	<hr/>
	183 089	192 537
Sociala kostnader	45 810	46 657
	<hr/>	<hr/>
	228 899	239 194

* övr ersättn förtroendevalda består av arvoden till arbetsutskott, valberedning, besiktningar mm. Ombokning skett mellan kontona.

	2006-08-31	2005-08-31
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	700 661	678 391
	<u>700 661</u>	<u>678 391</u>
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	2 306	4 488
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	58 935	80 782
Avgifts- och hyresfordringar	179	0
Övriga ränteintäkter	307	1 586
	<u>61 727</u>	<u>86 856</u>
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 993 067	12 993 067
Standardförbättringar	61 239 979	61 239 979
	<u>74 233 046</u>	<u>74 233 046</u>
Summa anskaffningsvärden	74 233 046	74 233 046
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 155 284	-16 476 893
	<u>-17 155 284</u>	<u>-16 476 893</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 700 661	- 678 391
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 855 945	-17 155 284
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 377 101	57 077 762
Taxeringsvärden		
bostäder	130 000 000	130 000 000
lokaler	8 210 000	8 210 000
Totalt taxeringsvärde	<u>138 210 000</u>	<u>138 210 000</u>
varav byggnader	66 200 000	66 200 000
Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav		
360 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	180 000	180 000
	<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
Not 13 Övriga fordringar		
Fordran kreditfaktura Stockholm Vatten	0	37 242
	<u>0</u>	<u>37 242</u>

2006-08-31 2005-08-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald fastighetsskötsel	22 952	22 240
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 617	50 016
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 433	27 523
Förutbetald städning	44 454	43 756
Förutbetald tomträttsavgäld	78 833	78 834
Förutbetald sophämtning	0	15 187
Upplupna ränteintäkter	8 620	9 535
Fastighetsförsäkring	56 833	53 608
	<u>285 742</u>	<u>300 699</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 500 000	3 900 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	1,65	2006-09-29
90 dagar	1 000 000	2,35	2006-10-09
90 dagar	1 000 000	2,35	2006-10-24
90 dagar	1 000 000	2,35	2006-10-24

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Föreningssparbanken	1 089 364	968 109
	<u>1 091 364</u>	<u>970 109</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser			
	och uppl.	Underhålls	Dispositionsf	Resultat
	avgift	fond	ond	
Vid årets början	382 920	2 574 411	725 866	- 586 576
Disposition enl stämmobeslut			- 586 576	586 576
Förändring av underhållsfond				- 292 048
Avsättning enligt plan		784 000		
lanspråktagande ur fond		- 491 952		
Årets resultat				- 173 924
Vid årets slut	382 920	2 866 459	139 290	- 465 972

Not 18 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	56 484 322	56 927 351
Avgår nästa års amortering	- 479 667	- 443 087
Skuld vid årets slut	56 004 655	56 484 264

RB BRF STOCKHOLMSHUS NR 9

702002-1700

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	2006-08-31	2005-08-31
					Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,72	rörligt	5 000 000			5 000 000
SBAB	4,36	2011-04-13	7 963 360		32 048	7 931 312
SBAB	2,72	rörligt	5 000 000			5 000 000
SBAB	3,17	2007-11-01	5 470 111		160 387	5 309 724
SBAB	4,54	2009-09-15	4 986 444		19 162	4 967 282
SBAB	4,55	2009-11-01	4 226 338		131 170	4 095 168
SBAB	4,82	2006-12-15	5 000 000			5 000 000
SBAB	5,11	2007-08-28	4 295 386		100 262	4 195 124
SBAB	5,26	2008-08-26	5 000 000			5 000 000
SBAB	5,47	2006-12-15	4 985 712			4 985 712
SBAB	5,80	2008-09-17	5 000 000			5 000 000
			56 927 351		443 029	56 484 322

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Depositioner		2 000	2 000
Upplupna sociala avgifter och skatter		2 873	4 211
		<u>4 873</u>	<u>6 211</u>

M

2006-08-31 2005-08-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	136 811	125 763
Förutbetalda hyror och avgifter	931 933	908 923
Upplupna elkostnader	42 500	57 148
Upplupna vattenavgifter	107 200	45 530
Upplupna värmekostnader	100 108	118 995
Upplupen kostnad renhållning	71 664	0
Upplupen kostnad bilplatser	10 500	0
Upplupen kostnad revision	38 800	37 900
	<hr/>	<hr/>
	1 439 516	1 294 259

Årsta 2006-11-28



Ingrid Ansman



Inger Bruse



Ingrid Fritz



Anders Svensson



Björn Cederquist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2006-12-14



Marianne Bergman
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB



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 2005-09-01—2006-08-31. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 14 december 2006



Marianne Bergman
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av
Rb Brf Stockholmshus nr 9:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger
både långivare och köpare bra möjligheter
att bedöma föreningens ekonomi.
Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 08-602 36 00
www.riksbyggen.se