

Nero 51

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.

Verksamhetsrapport 2006/07 Stockholmshus 9

Styrelseuppdraget

Vårt att tänka på är att styrelsen utgörs av några av bostadsrättsföreningens medlemmar som valts på årsstämman, det vill säga av er grannar, att bevaka och besluta om såväl fastighetens som livsmiljöns utveckling och skötsel. Värdet av den enskilda lägenheten är helt avhängig föreningen som helhet, såväl föreningens ekonomi som underhåll, förbättringar och grannkänsla. Ett mått på framgång är att varje medlemshushåll upplever sig som en ansvarig del av hela föreningen. Idén med Stockholmshus 9 ska vara känd och delas av alla och motsvara vars och ens behov.

Organisation

Vid årsstämman den 27 februari valde föreningen ny styrelse. Tidigare ordförande Ingrid Ansmann avgick och ersattes efter årsstämman av Anders Svensson. Ingrid avgick ur styrelsen efter 25 år varav 15 som ordförande. Hon har sedan under perioden fungerat som vicevärd.

Under året förbereddes att utrusta expeditionen med bredband, dator och skrivare för att bli en effektivare sambandsplats för medlemshushållen.

Områdesvärd

Avtal har skrivits med Riksbyggen för områdesvärd från 1 januari 2007. Det har skett i samarbete med grannföreningen Stockholmshus 10. Avtalet innebär ett fast antal personer knutna till våra föreningar i stället för som tidigare flera olika grupper för trädgård, fastighetsskötare etc. Detta innebär att vi bättre lär känna de fasta personerna och de får bättre kunskap om vår förening.

Fastighetsbesiktningen

Den årliga Fastighetsbesiktningen genomfördes 11 juni. Våra fastigheter är generellt i bra skick. Under besiktningen framkom bland annat behov av inventering av lediga lokaler/förråd för att se vad bland dessa som kan hyras ut, vilket nu visat en del outnyttjade utrymmen som kan ge hyresintäkter.

Ekonomi

Månadsavgiften höjdes med 10% den 1 september 2006 för att stärka föreningens ekonomi. Lånen är tryggt placerade. Ingen mer avgiftshöjning behövs för verksamhetsåret 2007/08. Inkomstbeskattning av bostadsrättsföreningar bortfaller nästa år vilket sänker kostnaden något.

Säkerhet

Ytterligare sju portar har fått kodlås under året. Diverse vattenskador har åtgärdas. Sådana skador måste förebyggas genom mer uppmärksamhet och varsamhet från varje hushåll.

Sop- och Förrådsfrågor

Försöket med soprum för el-avfall misslyckades på grund av att de missbrukats. De har i stället gjorts om till cykelförråd.

En motion på årsstämman önskade fortsatt containerservice för grovsopor.

Proceduren med vaktade containers har fortsatt ett antal helger under året med gott gensvar från medlemmarna. En del stängda grovsoprum har blivit cykelrum.

Energifrågor

Fasadrenovering förbereds och vissa energisparande åtgärder kan i samband med detta. Förfrågningsunderlag för olika alternativ håller på att arbetas fram: enbart omputsning eller i kombination med tilläggsisolering av fasader samt isolering av vindar Siljansvägen respektive Årstavägen (där detta är extra knepigt med alla vindsförråd).

Trapphusbelysningen nattetid har kortats av för att minska energiförbrukningen.

Konsumlokalen

Konsumlokalen har varit i långbänk under hela året. Coop har betalat hyran även detta år och sökt någon entreprenör som kan ta över lokalen. Tillhållet vid varuintaget samt klottret har påtalats av medlemmar och Coop vidtalats om åtgärder.

Bredband

Bredbandsfrågan. Vi har ComHem i väggen. Erbjudandet till föreningen från Ownit om separat lina med ännu snabbare bredband sprack under året.

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-09-01 - 2007-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Fredrik Hagelin		Stämman
Arne Rubensson		Stämman
Alireza Akhondi		Stämman
Stefan Karlsson		Stämman
Roland Norlin		Riksbyggen

I tur att avgå: Anders Svensson, Björn Cederquist, Alireza Akhondi och Stefan Karlsson.

Ordinarie revisorer

Marianne Bergman	Revisor	Stämman
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Eduardo Villanueva Contreras		Stämman
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Ingrid Ansman (sammankallande)		Stämman
Tora Gran		Stämman

Studieombud

Mats Århammar		Styrelsen
---------------	--	-----------

Vicevärd

Gunnar Larsson		Styrelsen
Ingrid Ansman		Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Rämén 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 rok	1 rok	2 rok	2 rok	3 rok	3 rok
	matrum		matrum		matrum
38	131	56	100	24	10

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	MC-platser
35	9	7

Föreningen arrenderar 15 parkeringsplatser av Stockholmsfastigheter.

Total bostadsarea: 17 337 kvm
Total lokalarea: 1 800 kvm

Årets taxeringsvärde 184 550 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 138 210 000 kr

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.

Föreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 006 381 kr och planerat underhåll för 489 130 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 24 milj kr för de närmaste 10 åren.

Större planerade åtgärder avser bl a omputsning av fasader och byte stuprör, hängrännor och fotrännor under kommande verksamhetsår. Exempel på kommande åtgärder är hissrenovering och renovering av portar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 februari 2007. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 450

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	14 446	13 278	12 782	11 883	11 549
Resultat efter finansiella poster	1 642	121	- 1 806	- 129	- 243
Årets resultat	1 006	- 174	- 2 118	- 604	- 541
Balansomslutning	62 127	61 565	62 705	65 495	65 944
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	693	635	616	577	577
Lån, kr / kvm	2 927	2 952	2 975	2 996	2 594

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2006 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2007/2008 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser

Under 2006/2007 har 57 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 55 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Hissjouren Ekmans AB	Hissar
Com Hem	Kabel-tv



Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-326 681
Årets resultat före fondförändring	1 005 548
Fondavsättning enligt stadgarna	-1 759 090
Årets ianspråktagande av underhållsfond	489 130
Summa underskott	-591 094

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättn)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-591 094

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2006-09-01 2007-08-31	2005-09-01 2006-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	13 737 352	12 515 893
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 3 707	- 28 353
Bränsleavgifter		78 823	79 382
Övriga förvaltningsintäkter	3	633 810	711 333
		<u>14 446 277</u>	<u>13 278 256</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 006 381	- 939 110
Planerat underhåll	5	- 489 130	- 491 952
Fastighetsskatt		- 647 060	- 722 159
Driftskostnader	6	-7 382 647	-7 805 915
Övriga kostnader	7	- 36 107	- 105 316
Personalkostnader	8	- 242 162	- 228 899
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 700 661	- 700 661
		<u>-10 504 148</u>	<u>-10 994 012</u>
Rörelseresultat		3 942 129	2 284 244
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		18 000	54 000
Ränteintäkter	10	203 275	61 727
Räntekostnader		-2 521 369	-2 279 457
		<u>-2 300 094</u>	<u>-2 163 730</u>
Resultat efter finansiella poster		1 642 035	120 514
Inkomstskatt		- 636 487	- 294 438
Årets resultat		<u>1 005 548</u>	<u>- 173 924</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 759 090	- 784 000
Ianspråktagande av underhållsfond		489 130	491 952
Förändring av underhållsfond		<u>-1 269 960</u>	<u>- 292 048</u>
Resultat efter fondförändring		- 264 412	- 465 972

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-08-31	2006-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	55 676 440	56 377 101
Pågående byggnation och förskott	12	51 500	0
		<u>55 727 940</u>	<u>56 377 101</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	180 000	180 000
		<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
Summa anläggningstillgångar		55 907 940	56 557 101
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 987	6 420
Skattekonto		126 573	124 643
Övriga fordringar		15 030	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	426 587	285 742
		<u>582 177</u>	<u>416 805</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 820 000	3 500 000
		<u>4 820 000</u>	<u>3 500 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	817 050	1 091 364
		<u>817 050</u>	<u>1 091 364</u>
Summa omsättningstillgångar		6 219 227	5 008 169
SUMMA TILLGÅNGAR		62 127 167	61 565 270

13

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-08-31	2006-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		382 920	382 920
Underhållsfond		4 136 419	2 866 459
		<u>4 519 339</u>	<u>3 249 379</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		0	139 290
Balanserat resultat		- 326 681	0
Årets resultat		1 005 548	- 173 924
Avsättning till underhållsfond		-1 759 090	- 784 000
lanspråktagande av underhållsfond		489 130	491 952
		<u>- 591 094</u>	<u>- 326 681</u>
Summa eget kapital		3 928 245	2 922 697
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	18	55 485 389	56 004 655
		<u>55 485 389</u>	<u>56 004 655</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		519 241	479 667
Leverantörsskulder		244 649	129 821
Skatteskulder		296 507	262 774
Medlemmarnas reparationsfond		180 805	321 266
Övriga skulder, kortfristiga	19	5 148	4 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 467 183	1 439 516
		<u>2 713 533</u>	<u>2 637 918</u>
Summa skulder		58 198 922	58 642 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 127 167	61 565 270
Ställda säkerheter			
		80 600 020	80 600 020
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

B

Kassaflödesanalys

	2007-08-31	2006-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 642 035	120 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	700 661	700 661
	2 342 696	821 175
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	- 636 487	- 294 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 706 209	526 737
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 165 371	160 742
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	36 041	- 523 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 576 878	164 284
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	- 51 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 51 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 479 692	- 443 029
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 479 692	- 443 029
Årets kassaflöde	1 045 686	- 278 745
Likvida medel vid årets början	4 591 364	4 870 109
Likvida medel vid årets slut	5 637 050	4 591 364
(se Not 15 och Not 16)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare.

För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

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

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

K

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 föreningens årsstämma.

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

	2007-08-31	2006-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, lägenheter	12 008 633	11 000 254
Årsavgifter, lokaler inkl retroaktiv höjning 2007	905 381	682 174
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	0	- 21 414
Hyror, lokaler	730 312	764 595
Hyror, garage	17 547	17 535
Hyror, p-platser	74 880	72 150
Hyror, övriga	600	600
	<hr/>	<hr/>
	13 737 352	12 515 893
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 3 391	- 23 855
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 199	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 117	- 4 498
	<hr/>	<hr/>
	- 3 707	- 28 353
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	3 600	3 600
Övriga ersättningar (Kebab avbetalning)	625 090	707 664
Övriga intäkter	5 120	69
	<hr/>	<hr/>
	633 810	711 333
Not 4 Reparationer		
Underhållsadministration enligt avtal	44 344	68 202
Reparationer genom Riksbyggens felanmälan	86 170	39 032
Vattenskador	40 300	0
-07 ers takras i kök, -06 självrisker fukt- o vattenskador	2 500	130 320
Lokaler, gemensamma utrymmen	11 900	19 454
Tvättstugor	68 321	96 253
Gemensamma utrymmen	33 265	74 066

	2007-08-31	2006-08-31
VA/Sanitet, bl a avloppsrensningar	199 547	20 660
Värme	0	8 392
Elinstallationer	43 632	14 073
Hissar	131 635	137 811
Övriga installationer	17 284	32 119
Huskropp, bl a putsning fasad, trappräcken, fönstergaller mm	123 139	85 727
Gårdar och grönanläggningar	198 176	195 658
Vandalisering	6 168	17 344
	<hr/> 1 006 381	<hr/> 939 110
Not 5 Planerat underhåll		
Underhållsadministration enligt avtal	37 840	52 035
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	98 750
Tvättstugor	36 861	0
Värme	0	243 608
Hissar, renovering Årstav 81 o 83	268 291	97 559
Byte glas i fönster	146 138	0
	<hr/> 489 130	<hr/> 491 952
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom 2015-01-01)	946 000	946 000
Arrende p-platser	63 400	58 150
Fastighetsförsäkring	101 324	94 203
Arvode förvaltning, ekonomisk o teknisk	635 071	613 001
Kabel-TV	278 172	268 916
Revisionsarvode, externt	37 700	38 525
60 års-jubileum	0	51 782
Övr förvaltningskostn bl a kopiering, tryckn årsred, porto mm	84 958	86 730
Fastighetsskötsel	661 727	474 703
Trädgårdsskötsel	115 048	339 556
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 79 000	- 71 800
Städ	545 338	530 652
Extra städ	87 981	7 500
Obligatoriska besiktningar	17 094	150 025
Snöröjning	165 475	432 208
Förbrukningsmateriel	0	7 473
Vatten, inkl återbäring för kunder 2005	279 289	431 597
El	481 672	424 808
Uppvärmning	2 660 577	2 686 477
Sophantering	300 821	235 410
	<hr/> 7 382 647	<hr/> 7 805 915
Not 7 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	7 000	0
Telefon	6 762	4 997

	2007-08-31	2006-08-31
Konstaterade förluster hyror/avgifter	20	6
Konsultarvoden	0	90 313
Övriga externa kostnader	22 325	10 000
	<u>36 107</u>	<u>105 316</u>
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	84 490	73 880
Övriga ersättningar till förtroendevalda	36 180	41 925
Arvode vicevärd	63 544	63 544
Föreningsvald revisor	3 835	3 740
Utbildning, förtroendevalda	1 500	0
Summa	<u>189 549</u>	<u>183 089</u>
Sociala kostnader	52 613	45 810
	<u>242 162</u>	<u>228 899</u>
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	700 661	700 661
	<u>700 661</u>	<u>700 661</u>
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	6 612	2 306
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	118 046	58 935
Avgifts- och hyresfordringar	717	179
Övriga ränteintäkter (inkl ränta avbetaln Kebab)	77 900	307
	<u>203 275</u>	<u>61 727</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	-17 855 945	-17 155 284
	<u>-17 855 945</u>	<u>-17 155 284</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 700 661	- 700 661
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 556 606	-17 855 945
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 676 440	56 377 101

2007-08-31 2006-08-31

Taxeringsvärden

bostäder	176 000 000	130 000 000
lokaler	8 550 000	8 210 000
Totalt taxeringsvärde	184 550 000	138 210 000
varav byggnader	104 400 000	66 200 000
varav mark	80 150 000	72 010 000

Not 12 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation (fasader)	51 500	0
	<u>51 500</u>	<u>0</u>

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

360 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	180 000	180 000
	<u>180 000</u>	<u>180 000</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kostnad städning	45 940	44 454
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 575	51 617
Förutbetald kabel-tv-avgift	94 220	22 433
Förutbetald kostnad fastighetsskötsel	65 104	22 952
Förutbetald tomträttsavgäld	78 833	78 833
Upplupna ränteintäkter	26 627	8 620
Fastighetsförsäkring	62 288	56 833
	<u>426 587</u>	<u>285 742</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 820 000	3 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	130 000	2,90	2007-10-01
30 dagar	290 000	3,15	2007-10-30
30 dagar	500 000	2,70	2007-09-07
30 dagar	400 000	3,15	2007-10-07
90 dagar	2 000 000	3,50	2007-09-07
90 dagar	1 500 000	3,60	2007-10-07

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	0	2 000
Avräkning med Swedbank	817 050	1 089 364
	<u>817 050</u>	<u>1 091 364</u>

2007-08-31 2006-08-31

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls fond	Dispositions- fond	Resultat
Vid årets början	382 920	2 866 459	139 290	- 465 972
Disposition enl årsstämmobeslut			- 139 290	139 290
Förändring av underhållsfond				-1 269 960
Avsättning till underhållsfond		1 759 090		
Uttag ur underhållsfond		- 489 130		
Årets resultat				1 005 548
Vid årets slut	382 920	4 136 419	0	- 591 094

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 5, Planerat underhåll

Not 18 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	56 004 630	56 484 322
Avgår nästa års amortering	- 519 241	- 479 667
Skuld vid årets slut	55 485 389	56 004 655

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,17	2007-11-01	5 309 724		173 614	5 136 110
SBAB	4,32	2010-06-01	5 000 000			5 000 000
SBAB	4,32	2010-06-01	4 985 712			4 985 712
SBAB	4,36	2011-04-13	7 931 312		34 699	7 896 613
SBAB	4,54	2009-09-15	4 967 282		20 852	4 946 430
SBAB	4,55	2009-11-01	4 095 168		141 990	3 953 178
SBAB	4,42	2008-08-28	4 195 124		108 537	4 086 587
SBAB	5,11	2012-06-08	5 000 000			5 000 000
SBAB	5,11	2012-06-08	5 000 000			5 000 000
SBAB	5,26	2008-08-26	5 000 000			5 000 000
SBAB	5,80	2008-09-17	5 000 000			5 000 000
			56 484 322		479 692	56 004 630

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Depositioner	2 000	2 000
Upplupna sociala avgifter och skatter	2 873	2 873
Övriga kortfristiga skulder	275	0
	5 148	4 873

2007-08-31 2006-08-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	164 125	136 811
Förutbetalda hyror och avgifter	1 025 257	931 933
Upplupna elkostnader	42 000	42 500
Upplupna vattenavgifter	34 230	107 200
Upplupna värmekostnader	109 861	100 108
Upplupna kostnader för renhållning	42 460	71 664
Upplupen kostnad bilplatser	10 500	10 500
Upplupna revisionsarvoden	38 750	38 800
	<hr/>	<hr/>
	1 467 183	1 439 516

Årsta 2007-10-31



Anders Svensson



Inger Bruse



Ingrid Fritz



Björn Cederquist



Mats Århammar

Vår revisionsberättelse har avgivits 2007-12-17



Marianne Bergman
Föreningsvald 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 2006-09-01—2007-08-31. 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 revisionssed 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 13 december 2007



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 finansieras (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. God likviditet är 120% – 150%.

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. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

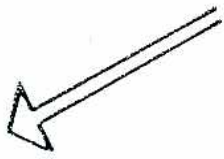
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

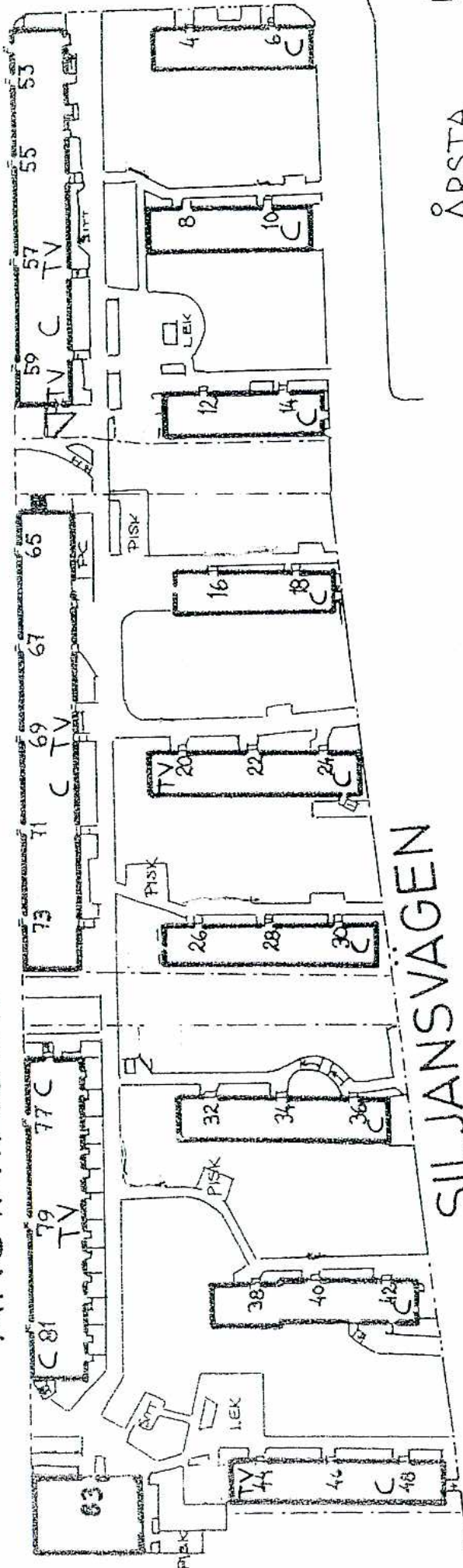
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

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



ÅRSTAVÄGEN



SILJANSVÄGEN

ÅRSTA 009
STOCKHOLMSHUS NR 9
ÖVERSIKTSPLAN



TVÄTTSTUGOR

Årstavägen 57, 59, 69, 79
Siljansvägen 20, 44 – ingång gavel



CYKELRUM

Årstavägen 57, 69, 77, 81
Siljansvägen 6, 10, 14, 18, 24,
30, 36, 42, 48