

Årsredovisning



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomt-rätt. 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, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Verksamhetsberättelse för perioden 2008-09-01—2009-08-31

RB Brf Stockhomshus nr 9

Styrelseuppdraget

Som vanligt ska framhållas att styrelsen utgörs av några av bostadsrättsföreningens medlemmar som av årsstämman, det vill säga av er grannar, fått uppdrag att bevaka och besluta om såväl föreningens utveckling som skötsel. Värdet av den enskilda lägenheten är helt avhängig föreningen som helhet, såväl dess ekonomi som underhåll, förbättringar och grannkänsla. Ett mått på framgång är att varje medlemshushåll upplever sig som en ansvarig del av hela föreningen.

Information

I likhet med tidigare år har tre medlemsblad publicerats. Medlemsbladet innehåller viktig information om förändringar och vad som pågår inom föreningen. Samtliga medlemsblad publiceras även på föreningens hemsida. Hemsidans forum fångar många medlemmar till diskussion. På forumet kan du ta del av andra medlemmars tips och idéer.

Portarnas anslagstavlor har försetts med ny och tydligare kontaktinformation, bland annat till felanmälan, styrelsen och förvaltare.

Bredband

Vi har höjt fastighetsvärdet genom att installera bredband, från Ownit. Det nyinstallerade bredbandet ger möjlighet till snabbare och billigare internetuppkoppling, men även billigare hemtelefoni. Bredbandet innebär också en ökad valmöjlighet i valet av Internetleverantör.

Tvättstugor

Under året har vi moderniserat tvättstugorna i föreningen, bland annat genom byte av tvättmaskiner, torkskåp och manglar. De nya maskinerna är betydligt mer energieffektiva vilket i framtiden innebär lägre energikostnader.

I ett försök att skapa ökad trivsel och bättre ordning i tvättstugorna, har nya anslag satts upp. De nya anslagen samlar all den tidigare information som fanns på olika lappar på ett förenklat och tydligare sätt.

Cykelförvaring

Vi har ökat förvaringsmöjligheter för cyklar inomhus genom att tillföra tre nya cykelrum. Utomhus har vi påbörjat tre nya cykelparkeringar, vilka just nu färdigställs.

Energideklaration

Resultatet av den obligatoriska energideklarationen finns uppsatt i varje port. Några av de i energideklarationen föreslagna åtgärder har under året genomförts. Vi har bland annat motverkat de övertemperaturer som förelåg i källargångarna.

Gården

I samband med nya förvaltarens tillträde upptäcktes att sju träd tyvärr var tvungna att fällas, då de på grund av omfattande skador utgjorde säkerhetsrisk, men även att två träd behövde kronstabiliseras. De fällda träden kommer att ersättas i enlighet med föreningens trädvårdsplan.

För att öka tryggheten på gården har vissa buskar och snår tagits bort.

Till våren kommer två nya platser med fasta bord och bänkar att anläggas. Den befintliga platsen utanför Siljansvägen 32 kommer att utökas med en fast grill.

Bovärdsexpedition

Vi har en bovärdsexpedition som är öppen för alla medlemmar på fredagar kl. 7:30-8:30, där du har möjlighet till personlig kontakt med fastighetsskötare.

Förvaltning

Under året har styrelsen genomfört en upphandling angående teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ. Efter utvärdering av anbudsunderlagen valde styrelsen HSB Stockholm. Den ekonomiska förvaltningen kommer även i fortsättningen att skötas av Riksbyggen.

Sop- och förrådsfrågor

Under sommaren har problem med sophantering ökat i omfattning längs Siljansvägen. Styrelsen har arbetat hårt med att ta reda på ursprungsproblemet och med utgångspunkt därav framställt en plan för framtida lösning. Idag pågår ett försök på fyra adresser. Lösningen innebär också en kostnadsbesparing för sophämtning.

Som brukligt har container för grovsopor placerats på gården vid två tillfällen, då föreningen ej har några permanenta grovsoprum.

Fasadrenovering

Fasadrenovering har påbörjats och kommer att startas till våren 2010.

Passersystem

Upphandling av ett elektroniskt passersystem har inletts. Ett elektroniskt passersystem innebär att små brickor ersätter nuvarande nycklar till gemensamma utrymmen, vilket innebär en väsentligt ökad säkerhet.

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Fredrik Hagelin	Ordförande	Stämman
Johan Riben	Vice ordförande	Stämman
Inger Bruse	Sekreterare	Stämman
Björn Cederquist	Ledamot	Stämman
Elise Hanning	Ledamot	Stämman
Nina Ståhl	Ledamot	Stämman
Ingrid Fritz	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Brita Lundström		Stämman
Mikael Anteskog Adler		Stämman
Roland Norlin		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Fredrik Hagelin, Johan Riben och Björn Cederquist samt suppleanten Brita Lundström.

Ordinarie revisorer

Marianne Bergman	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Pernilla Helmersson		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Anders Svensson (sammankallande)		Stämman
Ingrid Ansman		Stämman
Joel Bergström		Stämman

Studieombud

Brita Lundström		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 Råmen 1-5, Daglösen 1-4 och Lelången 1-4 i Stockholm stad. På fastigheterna har uppförts 13 byggnader med 359 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adresser 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: 2 404 kvm

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Årsta har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. För den tekniska förvaltningen och fastighetsförvaltningen har Riksbyggen biträtt styrelsen t o m 30 juni 2009, och därefter HSB Stockholm. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 198 236 kr och planerat underhåll för 904 840 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 25 milj kr för de närmaste 10 åren.

Större planerade åtgärder avser omputsning av fasader, byte stuprör, hänggrännor, fotrännor, hissrenovering, renovering av portar och målning av trapphus.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 februari 2009 (samt en extra stämma den 11 december 2008). Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

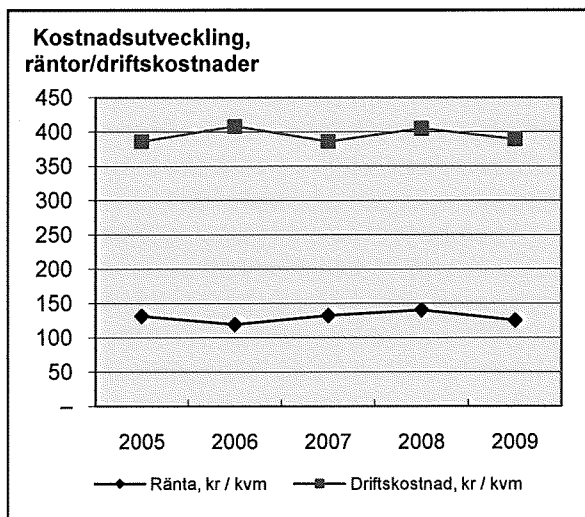
Antal medlemmar: 453

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	14 118	14 328	14 446	13 278	12 782
Årets resultat	447	1 627	1 006	- 174	- 2 118
Resultat efter fondförändringar	12	613	- 264	- 466	- 587
Balansomslutning	64 279	63 784	62 127	61 565	62 705
Soliditet %	9%	9%	7%	5%	8%
Likviditet %	244%	258%	229%	190%	174%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	698	698	693	634	616
Driftskostnad, kr / kvm	389	405	386	408	386
Ränta, kr / kvm	125	140	132	119	131
Lån, kr / kvm	2 782	2 899	2 927	2 952	2 975

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2006 då avgifterna höjdes med 10 %.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008/2009 har 62 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 67 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, fastighetsförvaltning, städning, t o m 2009-06-30
HSB Stockholm	Teknisk förvaltning, fastighetsförvaltning, städning, fr o m 2009-07-01
Hissjouren Ekmans AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV, telefoni, bredband
Ownit Broadband AB	Bredband (fastighets- och områdesnät)

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	22 054
Årets resultat före fondförändring	447 242
Årets fondavsättning	-1 339 975
Årets ianspråktagande av underhållsfond	904 840
Summa överskott	<hr/> 34 160

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	34 160
----------------------------	--------

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

19

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	13 679 857	13 649 277
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 22 616	- 28 847
Bränsleavgifter		60 346	78 466
Övriga förvaltningsintäkter	3	400 775	628 745
		<u>14 118 362</u>	<u>14 327 641</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 198 236	- 754 533
Planerat underhåll	5	- 904 840	- 393 110
Fastighetsavgift/skatt		- 528 604	- 546 001
Driftskostnader	6	-7 685 511	-7 744 071
Övriga kostnader	7	- 168 981	- 18 818
Personalkostnader	8	- 171 698	- 233 692
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 700 661	- 700 661
		<u>-11 358 530</u>	<u>-10 390 887</u>
Rörelseresultat		2 759 832	3 936 754
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		7 200	216 000
Ränteintäkter	10	204 051	297 298
Räntekostnader		-2 464 945	-2 680 904
		<u>-2 253 694</u>	<u>-2 167 606</u>
Resultat efter finansiella poster		506 138	1 769 148
Inkomstskatt		- 58 896	- 141 966
Årets resultat		<u>447 242</u>	<u>1 627 182</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 339 975	-1 407 145
lanspråktagande av underhållsfond		904 840	393 110
Förändring av underhållsfond		<u>- 435 135</u>	<u>-1 014 035</u>
Resultat efter fondförändring		12 107	613 147

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-08-31	2008-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	54 275 118	54 975 779
Pågående byggnation	12	141 323	83 377
		<u>54 416 441</u>	<u>55 059 156</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	180 000	180 000
Summa anläggningstillgångar		54 596 441	55 239 156
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 237	4 977
Kundfordringar		1 295	1 295
Skattekonto		449 702	151 563
Övriga fordringar		0	15 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	480 454	631 276
		<u>941 688</u>	<u>804 141</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	6 830 000	6 470 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 910 537	1 271 100
Summa omsättningstillgångar		9 682 225	8 545 240
SUMMA TILLGÅNGAR		64 278 666	63 784 396

19

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-08-31	2008-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		382 920	382 920
Underhållsfond		5 585 589	5 150 454
		<u>5 968 509</u>	<u>5 533 374</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		22 054	- 591 094
Årets resultat		447 242	1 627 182
Avsättning till underhållsfond		-1 339 975	-1 407 145
Anspråktagande av underhållsfond		904 840	393 110
		<u>34 160</u>	<u>22 054</u>
Summa eget kapital		6 002 669	5 555 427
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	54 310 376	54 918 878
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		612 863	566 479
Leverantörsskulder		617 802	414 700
Skatteskulder		318 549	253 749
Medlemmarnas inre reparationsfond		169 816	173 373
Övriga skulder, kortfristiga	19	22 205	506 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 224 386	1 395 450
		<u>3 965 621</u>	<u>3 310 091</u>
Summa skulder		58 275 997	58 228 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 278 666	63 784 396

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 80 600 020 80 600 020

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

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

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-08-31	2008-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	12 100 312	12 100 224
Årsavgifter, lokaler	- 20 322	641 978
Hyror, lokaler	1 481 453	815 514
Hyror, garage	45 261	17 523
Hyror, p-platser	72 553	73 437
Hyror, övriga	600	600
	<hr/>	<hr/>
	13 679 857	13 649 277
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 8 332	- 1 768
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 251	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 12 170	- 27 079
Rabatter	- 863	0
	<hr/>	<hr/>
	- 22 616	- 28 847
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	4 800	4 600
Övriga ersättningar (Palmyra amortering lån)	395 975	623 145
Övriga intäkter	0	1 000
	<hr/>	<hr/>
	400 775	628 745
Not 4 Reparationer		
Underhållsadministration enl avtal	12 420	47 035
Vattenskador	170 306	55 214
Lokaler	22 377	0
Tvättstugor	43 378	41 801
Gemensamma utrymmen	34 124	19 580
Vatten-/Avloppsinstallationer	102 045	54 577

	2009-08-31	2008-08-31
Värmeinstallationer	147 032	28 694
Elinstallationer	66 442	23 270
Kodlås	0	8 418
Hissar	194 377	132 828
Övriga installationer	95 772	188 282
Huskropp	104 311	61 372
Gårdar och grönanläggningar	155 139	52 082
Vandalisering	50 513	41 380
	<u>1 198 236</u>	<u>754 533</u>

Not 5 Planerat underhåll

Underhållsadministration enl avtal	0	22 167
Tvättstugor	25 220	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	36 250	0
Ventilation	0	45 600
Installation bredband	828 900	0
Gårdar och grönanläggningar	14 470	325 343
	<u>904 840</u>	<u>393 110</u>

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom 2015-01-01)	946 000	946 000
Arrende p-platser	63 400	63 400
Fastighetsförsäkring	121 288	112 017
Arvode förvaltning	588 158	662 834
Kabel-TV	308 435	292 065
Juridiska kostnader	34 453	24 750
Revisionsarvode, externt	36 625	38 250
Övriga förvaltningskostnader	54 032	88 607
Fastighetsskötsel	817 884	800 861
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 70 100	- 38 200
Städ	484 163	565 121
Extra städ	0	13 250
Obligatoriska besiktningar	73 746	0
Snöröjning	102 114	117 417
Förbrukningsmateriel	13 747	0
Vatten	451 604	440 398
El	451 738	466 200
Uppvärmning	2 865 865	2 759 984
Sophantering	342 361	391 117
	<u>7 685 511</u>	<u>7 744 071</u>

19

2009-08-31 2008-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	9 375
Telefon och porto	8 502	4 239
IT-kostnader	3 279	5 203
Konsultarvoden	150 000	0
Övriga externa kostnader	7 200	1
	<u>168 981</u>	<u>18 818</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	120 100	125 120
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 875	9 120
Övriga kostnadsersättningar	50	0
Arvode vicevärd	0	37 067
Föreningsvald revisor	3 960	3 950
Utbildning, förtroendevalda	1 000	9 375
Summa	<u>131 985</u>	<u>184 632</u>
Sociala kostnader	<u>39 713</u>	<u>49 060</u>
	<u>171 698</u>	<u>233 692</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	700 661	700 661
	<u>700 661</u>	<u>700 661</u>

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter Palmyra lån	17 302	44 895
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 196	11 502
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	180 964	234 112
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	680	514
Övriga ränteintäkter	909	6 275
	<u>204 051</u>	<u>297 298</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	-19 257 267	-18 556 606
	<u>-19 257 267</u>	<u>-18 556 606</u>

2009-08-31 2008-08-31

Årets avskrivning byggnader	- 700 661	- 700 661
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 957 928	-19 257 267

Restvärde enligt plan vid årets slut	54 275 118	54 975 779
---	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

bostäder	176 000 000	176 000 000
lokaler	8 550 000	8 550 000
Totalt taxeringsvärde	184 550 000	184 550 000
varav byggnader	104 400 000	104 400 000
varav mark	80 150 000	80 150 000

Not 12 Pågående byggnation

Pågående byggnation (fasader)	141 323	83 377
	141 323	83 377

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

360 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	180 000	180 000
	180 000	180 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kostnad städning	0	47 670
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 030	56 067
Förutbetald renhållning	17 023	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 189	24 731
Förutbetald kostnad p-plats	5 250	0
Förutbetald tomträttsavgäld	315 333	315 333
Förutbetald kostnad fastighetsskötsel	0	67 555
Upplupna ränteintäkter	5 294	50 300
Fastighetsförsäkring	72 335	69 620
	480 454	631 276

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 830 000	6 470 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	150 000	0,2	2009-09-30
30 dagar	280 000	0,2	2009-10-30
30 dagar	200 000	0,2	2009-09-07
90 dagar	5 400 000	0,6	2009-10-07
90 dagar	800 000	0,3	2009-11-07

2009-08-31 2008-08-31

Not 16 Kassa och bank

Avräkning med Swedbank

1 910 537	1 271 100
<u>1 910 537</u>	<u>1 271 100</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	382 920	5 150 454	22 054
Förändring av underhållsfond			- 435 135
Avsättning till underhållsfond		1 339 975	
Uttag ur underhållsfond		- 904 840	
Årets resultat			447 242
Vid årets slut	382 920	5 585 589	34 160

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån

Avgår nästa års amortering

Skuld vid årets slut

54 923 239	55 485 357
- 612 863	- 566 479
<u>54 310 376</u>	<u>54 918 878</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB *	1,09	2009-09-28	5 000 000			5 000 000
SBAB **	1,22	2009-09-01	3 969 096		127 189	3 841 907
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	2010-10-13	4 948 175		203 434	4 744 741
SBAB	4,36	2011-04-13	7 859 046		40 672	7 818 374
SBAB ***	4,54	2009-09-15	4 923 850		24 447	4 899 403
SBAB ****	4,55	2009-09-15	3 799 478		166 376	3 633 102
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	5,50	2011-05-27	5 000 000			5 000 000
			55 485 357		562 118	54 923 239

* ränteändrat till 2009-10-26, 0,96%

** ränteändrat till 2009-10-01, 1,16%

*** villkorsändrat till 2013-08-15, 3,54%

**** villkorsändrat till 2011-08-18, 2,09%

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Depositioner

Avräkning lån, amort o ränta, förf.dag 080830 bet 080901

Övriga kortfristiga låneskulder

22 205	2 000
0	385 840
0	118 500
<u>22 205</u>	<u>506 340</u>

2009-08-31 2008-08-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	155 853	160 080
Upplupna elkostnader	80 000	41 600
Upplupna vattenavgifter	40 850	40 000
Upplupna värmekostnader	101 310	109 442
Upplupna kostnader för renhållning	5 094	42 870
Upplupna revisionsarvoden	38 250	39 000
Upplupna kostnader städning	146 742	0
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	105 132	14 375
Upplupna förvaltningsarvoden	456 800	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 094 355	948 083
	<hr/>	<hr/>
	2 224 386	1 395 450

Årsta 2009-10-21



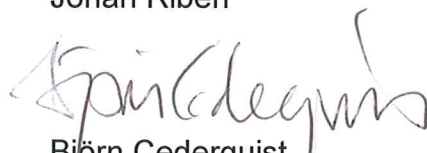
Fredrik Hagelin



Johan Riben



Inger Bruse



Björn Cederquist



Elise Hanning




Nina Ståhl



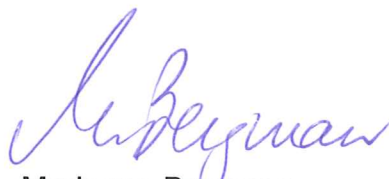
Ingrid Fritz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2009-11-09

KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Marianne Bergman
Föreningsvald 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 2008-09-01—2009-08-31. 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.

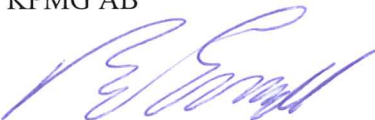
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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, disponeras överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 november 2009

KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Marianne Bergman
Föreningens 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. 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.



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

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Spara
Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.