



Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9
Org nr 702002-1700
Årsredovisning
1/9 2009 - 31/12 2010

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Då har ett ovanligt långt verksamhetsår gått till ända. Som säkert de flesta av er känner till har vi ändrat vårt räkenskapsår från att brytas mitt i året till att brytas vid årsskiftet. Detta får till följd att denna årsredovisning du håller i handen blir lite missvisande då den inte innehåller ekonomiska siffror från 12 månader utan för 16 månader. Vid en jämförelse med det förra boklutet ser det då helt enkelt ut som att både kostnader och intäkter har ökat markant vilket då inte är fallet.

Verksamhetsåret som har gått har kantats av både sträng vinter och strålände sommar. En hel del saker har skett under denna tid. Saker som har hänt är bl.a. följande:

- Upphandling av ekonomisk förvaltning har gjorts och valet föll på HSB som hade det bästa förslaget. HSB tog över ekonomiska förvaltningen vid årsskiftet och har redan gett ett antal positiva effekter då hela förvaltningen nu finns hos en och samma förvaltare.
- Fasadenoveringen upphandlades och påbörjades. Valet av företag att sköta fasadenoveringen föll på Söderberg & Kruus som både hade en attraktiv offert och bra renommé. Vid val av företag för plåtarbeten valdes LW plåt på samma grunder som fasadarbetena.
- Grillplats med bänkar och planteringar har inrättats på baksidan av Årstavägen 77
- Låssystemet har bytts ut mot ett elektroniskt system. Det gamla systemet med nycklar behövde bytas ut då ett stort antal huvudnycklar försvunnit. Styrelsen beslöt då att gå över till elektroniskt system där borttappade nycklar enkelt kan spärras och göras obrukbara. Tvättstugorna bokas även elektroniskt och kommer i ett senare skede även kunna bokas via internet.
- Sopor har varit stora bekymmer utmed Siljansvägen, efter mycket krångel med sophämtarna är nu problemet löst.
- Palmyra har under året expanderat sin butiksyta men även skrivit kontrakt på nya källarytor. Med denna lösning kommer Palmyra få en bättre arbetsmiljö men än viktigare får vi en bättre boendemiljö med mindre spring i gemensamma utrymmen och betydligt bättre kontroll över luftflöden vilket gör att mindre lukter sprids till byggnaden i övrigt.
- Nya cykelställ har byggts utomhus då många boende vill ha bekvämligheten att inte behöva ta in cykeln under sommaren. Även en del av cykelrummen inomhus har byggts om och försetts med låsbara byglar.
- Samtliga stammar utmed Årstavägen har spolats då flödena började bli dåliga. Detta gjordes för att undvika stopp i avloppen och förhindra eventuella översvämningar. Arbetena fortsätter 2011 utmed hela Siljansvägen
- Ny kraftig belysning har satts upp vid källardörrarna Årstavägen 81+83, Siljansvägen 24+42+48 då dessa dörrar varit utsatta för ett antal inbrott.
- Då föreningen främst under hösten 2010 haft ett stort antal inbrott har föreningen inlett ett samarbete med Polisen och Grannsamverkan för att på så sätt försöka minska antalet inbrott.

För att sammanfatta verksamhetsåret så har en massa saker skett i föreningen vilket lett till en ibland riktig hård belastning på styrelsen vilket jag vill framföra ett stort tack både personligen men även i min roll som styrelsens ordförande.

Vill även tacka alla medlemmar för ett intensivt och spännande verksamhetsår 2009-2010 och styrelsen ser fram med entusiasm på 2011.

Johan Riben
Ordförande
Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus 9

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	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 2009-09-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Johan Riben	Ordförande	Stämman
Anders Svensson	Vice ordförande	Stämman
Nina Ståhl	Sekreterare	Stämman
Pernilla Helmersson	Ledamot	Stämman
Anna Östman	Ledamot	Stämman
Mikael Anteskog Adler	Ledamot	Stämman
Ingrid Fritz	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Fredrik Hagelin		Stämman
Johan Enqvist		Stämman
Zettervall Eva		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Anders Svensson, Nina Ståhl och Mikael Anteskog Adler samt suppleanten Fredrik Hagelin.

Ordinarie revisorer

Marianne Bergman		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ingrid Ansman		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Björn Cederquist (sammankallande)		Stämman
Elisa Hanning		Stämman
Mattias Holmström		Stämman

Studieombud

Nina Ståhl		Styrelsen
------------	--	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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 233 840 000 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 HSB Stockholm biträtt styrelsen.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 288 tkr och planerat underhåll för 3 969 tkr. 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 9 december 2009 (samt en extra stämma den 26 april 2010). Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 449

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	19 055	14 118	14 328	14 446	13 278
Årets resultat	- 2 988	447	1 627	1 006	- 174
Resultat efter fondförändringar	- 229	12	613	- 264	- 466
Balansomslutning	60 473	64 279	63 784	62 127	61 565
Soliditet %	5%	9%	9%	7%	5%
Likviditet %	144%	244%	258%	229%	190%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr /	714	698	698	693	634
Driftskostnad, kr / kvm	606	389	405	386	408
Ränta, kr / kvm	136	125	140	132	119
Lån, kr / kvm	2 740	2 782	2 899	2 927	2 952

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 april 2010 då avgifterna höjdes med 2,23%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 714 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009/2010 har 58 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 62 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi, t o m 2010-12-31
HSB Stockholm	Fastighetsekonomi, fr o m 2011-01-01
HSB Stockholm	Teknisk förvaltn, fastighetsförvaltn, städning
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	34 160
Årets resultat före fondförändring	-2 988 121
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 209 511
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 968 913</u>
Summa underskott	-194 558

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-194 558
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-09-01 2010-12-31	2008-09-01 2009-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	18 821 825	13 679 857
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 63 960	- 22 616
Bränsleavgifter		79 343	60 346
Övriga förvaltningsintäkter	3	217 310	400 775
		<u>19 054 518</u>	<u>14 118 362</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 287 788	-1 198 236
Planerat underhåll	5	-3 968 913	- 904 840
Fastighetsavgift/skatt		- 777 558	- 528 604
Driftskostnader	6	-11 967 116	-7 685 511
Övriga kostnader	7	- 269 603	- 168 981
Personalkostnader	8	- 209 992	- 171 698
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 934 215	- 700 661
		<u>-19 415 186</u>	<u>-11 358 530</u>
Rörelseresultat		- 360 668	2 759 832
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		20 880	7 200
Ränteintäkter	10	43 947	204 051
Räntekostnader		-2 692 280	-2 464 945
		<u>-2 627 453</u>	<u>-2 253 694</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 988 121	506 138
Inkomstskatt		0	- 58 896
Årets resultat		<u>-2 988 121</u>	<u>447 242</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		-1 209 511	-1 339 975
Ianspråktagande av underhållsfond		3 968 913	904 840
Förändring av underhållsfond		<u>2 759 402</u>	<u>- 435 135</u>

Resultat efter fondförändring		- 228 719	12 107
-------------------------------	--	-----------	--------

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	53 340 903	54 275 118
Pågående byggnation	12	1 074 440	141 323
		<u>54 415 343</u>	<u>54 416 441</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	180 000	180 000
Summa anläggningstillgångar		54 595 343	54 596 441
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 552	10 237
Kundfordringar		4 598	1 295
Skattefordringar		192 385	0
Skattekonto		110 601	449 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	273 939	480 454
		<u>589 075</u>	<u>941 688</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 000 000	6 830 000
Kassa och bank			
Avräkning HSB		873 325	0
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		415 078	1 910 537
		<u>1 288 403</u>	<u>1 910 537</u>
Summa omsättningstillgångar		5 877 478	9 682 225
SUMMA TILLGÅNGAR		60 472 821	64 278 666

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		382 920	382 920
Underhållsfond		2 826 187	5 585 589
		<u>3 209 107</u>	<u>5 968 509</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		34 160	22 054
Årets resultat		-2 988 121	447 242
Avsättning till underhållsfond		-1 209 511	-1 339 975
Ianspråktagande av underhållsfond		3 968 913	904 840
		<u>- 194 558</u>	<u>34 160</u>
Summa eget kapital		3 014 548	6 002 669
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	53 365 262	54 310 376
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		723 680	612 863
Leverantörsskulder		450 580	617 802
Skatteskulder		0	318 549
Medlemmarnas reparationsfond		161 023	169 816
Övriga skulder, kortfristiga	18	61 664	22 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 696 064	2 224 386
		<u>4 093 011</u>	<u>3 965 621</u>
Summa skulder		57 458 273	58 275 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 472 821	64 278 666
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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % 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.

	2010-12-31	2009-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	16 339 932	12 100 312
Årsavgifter, lokaler	54 168	- 20 322
Hyror, lokaler	2 255 378	1 481 453
Hyror, garage	70 257	45 261
Hyror, p-platser	99 840	72 553
Hyror, övriga	2 250	600
	<hr/>	<hr/>
	18 821 825	13 679 857
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 27 184	- 8 332
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 801	- 1 251
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 24 215	- 12 170
Rabatter	- 6 760	- 863
	<hr/>	<hr/>
	- 63 960	- 22 616
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	6 000	4 800
Övriga ersättningar (Palmyra amortering lån)	161 810	395 975
Övriga intäkter	49 500	0
	<hr/>	<hr/>
	217 310	400 775
Not 4 Reparationer		
Underhållsadministration enligt avtal	0	12 420
Vattenskador	174 764	170 306
Lokaler	6 845	22 377
Tvättstugor	122 755	43 378
Gemensamma utrymmen	60 283	34 124
Vatten/Avlopp	102 637	102 045
Värme	105 098	147 032
Ventilation	3 819	0
Elinstallationer	47 907	66 442
Hissar	191 044	194 377
Övriga installationer	93 975	95 772
Huskropp	146 690	104 311
Gårdar och grönanläggningar	131 061	155 139
Vandalisering	100 910	50 513
	<hr/>	<hr/>
	1 287 788	1 198 236

2010-12-31 2009-08-31

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler	114 400	0
Tvättstugor	402 120	25 220
Gemensamma utrymmen	0	36 250
VA/Sanitet	16 875	0
Installation bredband	0	828 900
Låssystem	3 000 399	0
Gårdar och grönanläggningar	377 489	14 470
Garage och parkeringsplatser	57 630	0
	<hr/>	<hr/>
	3 968 913	904 840

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015-01-01)	1 262 133	946 000
Arrende p-platser	84 000	63 400
Fastighetsförsäkring	170 452	121 288
Arvode förvaltning	661 553	588 158
Kabel-TV	415 983	308 435
IT-kostnader	11 764	0
Juridiska kostnader	54 984	34 453
Revisionsarvode, externt	39 500	36 625
Övriga förvaltningskostnader	45 645	54 032
Fastighetskötsel	2 155 604	817 884
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 29 800	- 70 100
Städ	353 212	484 163
Obligatoriska besiktningar	24 756	73 746
Snöröjning	428 341	102 114
Förbrukningsmateriel	15 048	13 747
Vatten	568 718	451 604
El	637 486	451 738
Uppvärmning	4 628 179	2 865 865
Sophantering	439 558	342 361
	<hr/>	<hr/>
	11 967 116	7 685 511

Not 7 Övriga kostnader

Telefon	5 767	8 502
IT-kostnader	63 713	3 279
Konsultarvoden	191 923	150 000
Övriga externa kostnader	8 200	7 200
	<hr/>	<hr/>
	269 603	168 981

R

2010-12-31 2009-08-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	186 067	120 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	48 649	6 875
Övriga kostnadsersättningar	0	50
Föreningsvald revisor	4 013	3 960
Utbildning, förtroendevalda	500	1 000
Summa	239 229	131 985
Sociala kostnader	- 29 237	39 713
	209 992	171 698

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	934 215	700 661
	934 215	700 661

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter, bl a Palmyra lån	2 379	17 302
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	959	4 196
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	34 772	180 964
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	582	680
Övriga ränteintäkter	5 254	909
	43 947	204 051

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	12 993 067	12 993 067
Standardförbättringar	61 239 979	61 239 979
	74 233 046	74 233 046

Summa anskaffningsvärden

74 233 046 74 233 046

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-19 957 928	-19 257 267
	-19 957 928	-19 257 267

Årets avskrivning byggnader

- 934 215 - 700 661

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-20 892 143 -19 957 928

Restvärde enligt plan vid årets slut

53 340 903 54 275 118

	2010-12-31	2009-08-31
Taxeringsvärden		
bostäder	220 000 000	176 000 000
lokaler	13 840 000	8 550 000
Totalt taxeringsvärde	233 840 000	184 550 000
varav byggnader	135 400 000	104 400 000
varav mark	98 440 000	80 150 000

Not 12 Pågående byggnation

Pågående byggnation (fasader)	1 074 440	141 323
	<u>1 074 440</u>	<u>141 323</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

Förutbetalt förvaltningsarvode	0	39 030
Förutbetald renhållning	0	17 023
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	26 189
Förutbetald kostnad p-plats	0	5 250
Förutbetald tomträttsavgäld	236 500	315 333
Upplupna ränteintäkter	4 733	5 294
Fastighetsförsäkring	32 706	72 335
	<u>273 939</u>	<u>480 454</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	6 830 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	3 000 000	1,20 2011-01-07
90 dagar	1 000 000	1,00 2011-01-07

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls	Resultat
	och uppl.	fond	
	avgift		
Vid årets början	382 920	5 585 589	34 160
Förändring av underhållsfond			2 759 402
Avsättning till underhållsfond		1 209 511	
Uttag ur underhållsfond		-3 968 913	
Årets resultat			-2 988 121
Vid årets slut	382 920	2 826 187	- 194 558

2010-12-31 2009-08-31

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	54 088 942	54 923 239
Avgår nästa års amortering	- 723 680	- 612 863
Skuld vid årets slut	53 365 262	54 310 376

Genomsnittsränta under bokslutsåret 4,94%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,00 2011-06-01	4 985 712		8 864	4 976 848
SBAB	2,09 2011-08-18	3 633 102		275 640	3 357 462
SBAB	2,76 2011-08-26	5 000 000			5 000 000
SBAB	2,57 2011-09-01	3 841 907		173 844	3 668 063
SBAB	2,63 2011-06-01	5 000 000		8 888	4 991 112
SBAB	2,97 2013-08-14	4 744 741		278 044	4 466 697
SBAB	3,54 2013-08-15	4 899 403		33 419	4 865 984
SBAB	4,36 2011-04-13	7 818 374		55 598	7 762 776
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
		54 923 239		834 297	54 088 942

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Depositioner	22 205	22 205
Skuld sociala avgifter och skatter	39 459	0
	61 664	22 205

19

2010-12-31 2009-08-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	209 095	155 853
Upplupna elkostnader	96 569	80 000
Upplupna vattenavgifter	36 990	40 850
Upplupna värmekostnader	600 242	101 310
Upplupna kostnader för renhållning	2 013	5 094
Upplupna kostnader för kabel-TV	11 465	0
Upplupna kostnader för snöröjning	224 540	0
Upplupna revisionsarvoden	40 000	38 250
Upplupna kostnader städning	34 698	146 742
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	529 676	105 132
Upplupna förvaltningsarvoden	0	456 800
Förutbetalda hyror och avgifter	910 776	1 094 355
	<hr/>	<hr/>
	2 696 064	2 224 386

Årsta 2011-03-31

Johan Riben

Anders Svensson

Johan Enqvist

Pernilla Helmersson

Anna Östman

Mikael Anteskog Adler

Ingrid Fritz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011-04-07

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 2009-09-01—2010-12-31. 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 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, behandlas underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2011

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 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 av 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 25% 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.

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. 0771-860 860
www.riksbyggen.se