



**RBF JÖNKÖPINGSBUS 9**  
**Org nr 726000-4895**  
**Årsredovisning**  
**1/7 2011 - 30/6 2012**

*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 innehas 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.

## Innehåll

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RBF JÖNKÖPINGSHUS 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

### Riksbyggens BRf Jönköpingshus nr 9

Vi har 228 bostadsrätter fördelade på 12 hus. Vi är en välskött förening med trevliga innegårdar som har säkra lekplatser för barnen.

Fastighetsskötsel ansvaras av HSB Göta service AB och Riksbyggen sköter den ekonomiska förvaltningen. Detta för att uppnå bästa möjliga standard och ekonomi för våra medlemmar. I månadsavgiften ingår också kabel-TV paketet small från ComHem.

För att skydda fastigheterna mot väder och vind har husen fått nya yttertak och för att minska uppvärmningskostnaderna är värmeväxlarna med tillhörande utrustning ersatta med moderna plattvärmeväxlare och nya tryckstyrda cirkulationspumpar. Fönstren har bytts ut mot energieffektivare fönster och dörrarna har bytts mot säkrare modeller. Balkongerna har byggts ut och glasats in. Fastighetens avloppsstammar har ersatts och badrummen renoverades i samband med detta. Föreningen har även under året installerat utrustning för vattenbesparande åtgärder i alla bostadsrätter, vilket redan har resulterat i en lägre förbrukning. Föreningen har nyrenoverade tvättstugor med moderna tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.

Fastigheten är energideklarerad och den obligatoriska ventilationskontrollen utförd.

Det finns möjlighet att hyra föreningens festlokal, övernattningslägenhet, bastu och hobbyrum.

Jönköpingshus nr 9 vill också hjälpa till och bidra till en bättre miljö och vi jobbar miljömedvetet. Våra två miljöhus är byggda av återvunnet material med sedumtak. Här källsorterar vi plast – glas – papper – kartong – metall – brännbart - samt komposterbart material. *ON*





**Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<i>Vald t.o.m.</i> <u>årsstämma</u>
Maria Larsson	Ordföranden	Stämman	2012
Boine Lindblad	Vice ordförande	Stämman	2012
Rolf Eknefelt	Sekreterare	Stämman	2013
Johan Blomqvist	Ledamot	Stämman	2013
Anders Ejmefors	Ledamot	Stämman	2012
Johan Appelsved	Ledamot	Stämman	2013
Tommy Sandahl	Ledamot	Riksbyggen	2012
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Karin Magnusson		Stämman	2013
Mikael Rosell		Stämman	2012
Johanna Severed		Riksbyggen	2012
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Birgitta Adolfsson	Revisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
 <u>Revisorssuppleanter</u>			
Lisbeth Lindström	Revisorsuppleant	Stämman	
 <u>Valberedning</u>			
Torbjörn Johansson (sammankallande)		Stämman	
Adolf Windis		Stämman	
Lisbeth Lindström			

**Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, Maria Larsson, Boine Lindblad och Tommy Sandahl, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Västanvädret i Jönköpings kommun med därpå uppförda 12 st byggnader med 228 lägenheter och 21 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Stockrosgatan i Jönköping.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
36	72	90	21	9

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
21	34	124

Total bostadsarea:

14 404 kvm

Total lokalarea:

510 kvm ON

Årets taxeringsvärde	110 752 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	110 752 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## **Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Köplatser till garage och parkering sköts av Riksbyggen i Västerås.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Jönköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## **Underhåll och miljö**

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 325 tkr och planerat underhåll för 262 tkr. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen. Installation av värmepump, fasadrenovering samt införande av energi- och vattenbesparande åtgärder är några exempel på sådant som utförts under året.

### Tidigare utfört underhåll

Tidigare underhåll som ligger för avskrivning kan ses på sidan 11.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på en årlig genomsnittlig avsättning till underhållsfonden med 654 tkr fram till och med år 2021. Avsättning för verksamhetsåret 2011/2012 har skett med 654 tkr.

I nästa års budget har styrelsen beslutat, för att undvika ett underskott, att halvera avsättningen till underhållsfonden. Således ligger det en budgeterad avsättning under 2012/2013 på 327 tkr istället för 654 tkr. Styrelsen har även vidtagit andra åtgärder så som att höja månadsavgifter och hyror.

Större planerade åtgärder under kommande verksamhetsår är nytt låssystem samt underhåll av källargångar och trapphus.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 november 2011. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden. *ON*

Ekonomi

Årets resultat visar ett överskott på 345 tkr före förändring av underhållsfonden. Föreningen sätter av 654 tkr samt tar i anspråkande 95 tkr vilket ger ett resultat efter fondförändring på -213 tkr. Årets resultat är trots detta bättre än föregående år. Detta beror bl.a på ökade intäkter samt lägre kostnader avseende underhåll och reparationer. Men även driftskostnaderna i föreningen har minskat något (se diagram 1) jämfört med föregående år. Räntekostnaderna och avskrivningar har däremot ökat något.

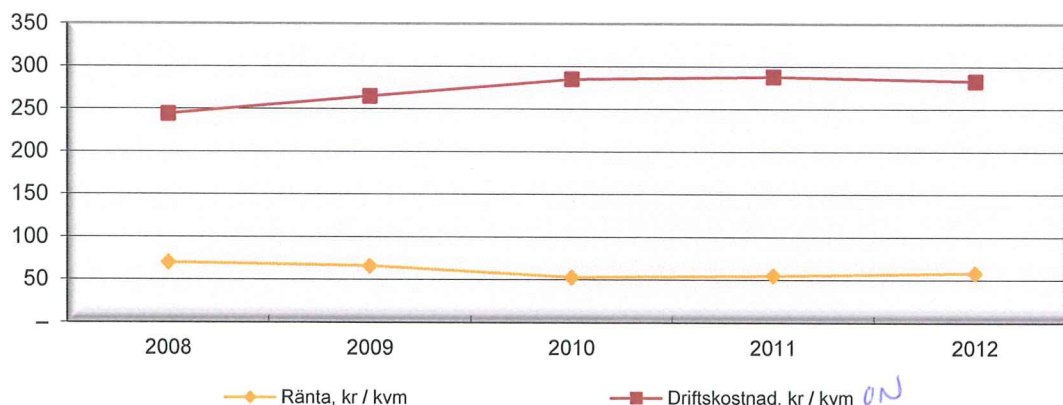
Nästa års budget visar på en ökning av resultatet efter fondreglering jämfört med detta år. p.g.a. sänkt avsättning till underhållsfonden samt höjning av avgifter och hyror.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt stadgarna för Brf Jönköpingshus nr 9 (Riksbyggens normalstadgar), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

*Resultat och ställning (tkr)*

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	7 739	7 588	7 616	7 583	7 580
Årets resultat	345	24	405	471	1 037
Resultat efter fondförändringar	- 213	- 447	73	98	382
Balansomslutning	31 526	31 979	33 643	34 573	36 276
Soliditet %	22%	20%	19%	18%	18%
Likviditet %	181%	74%	123%	131%	96%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	517	506	506	506	506
Driftskostnad, kr / kvm	283	288	285	265	244
Ränta, kr / kvm	58	55	53	66	70
Underhållsfond, kr / kvm	424	387	355	289	328
Lån, kr / kvm	1 547	1 567	1 714	1 802	1 803

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

**Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader**

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2011 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna, från 1 oktober 2012, med 3%. Hyrorna för garage och parkeringsplatser höjs med 50 kr/mån från 1 oktober. Årsavgifterna uppgår, före höjning, i genomsnitt till 517 kr kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
HSB	Fastighetskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Securitas	Parkeringskontroll/Trygghetsjour
Com Hem AB	Kabeltv

### Den nya hemsidan

Hemsidan för vår bostadsrättsförening [www.stockrosen.se](http://www.stockrosen.se) har nu börjat ta form. Det återstår ännu en hel del arbete, men redan nu finns där flera uppgifter lättillgängliga för dem som har dator och Internet-uppkoppling.



Att ta plats på internet har blivit allt viktigare för bostadsrättsföreningarna. Här kan vi hålla kontakt med bostadsrättsinnehavarna och på ett enkelt sätt informera och ge reklam för föreningen. Med hjälp av hemsidan vill vi också informera eventuella nya medlemmar. Här kan också mäklare få information om vårt boende. Vi hoppas att denna hemsida i framtiden kommer att ge föreningen ett mervärde. För dem som inte har dator eller är Internet-uppkopplade kommer vi även i fortsättningen komma ut med information om föreningen i informationsbladet **Stockrosen. ON**



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	-296 090
Årets resultat före fondförändring	345 499
Årets fondavsättning	-654 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 613
Summa underskott	<u>-508 978</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-508 978
----------------------------	----------

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 728 909	7 570 878
Hyres- och avgiftsbortfall		0	0
Övriga förvaltningsintäkter	2	10 325	16 987
		<u>7 739 234</u>	<u>7 587 865</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 325 034	- 476 397
Planerat underhåll	4	- 261 751	- 182 907
Fastighetsavgift/skatt		- 286 762	- 304 376
Driftkostnader	5	-4 220 744	-4 295 127
Övriga kostnader	6	- 12 759	- 99 417
Personalkostnader	7	- 121 322	- 120 691
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 336 887	-1 294 627
		<u>-6 565 258</u>	<u>-6 773 542</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 173 975</b>	<b>814 323</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	9	37 931	15 993
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	15 811
Räntekostnader och liknande poster	10	- 866 408	- 822 247
		<u>- 828 477</u>	<u>- 790 443</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>345 499</b>	<b>23 880</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>345 499</u></b>	<b><u>23 880</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 654 000	- 654 000
lanspråktagande av underhållsfond		95 613	183 000
Förändring av underhållsfond		<u>- 558 387</u>	<u>- 471 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 212 888</b>	<b>- 447 120 ON</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	28 711 917	29 203 614
Pågående byggnation och förskott		0	500 000
		<u>28 711 917</u>	<u>29 703 614</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 711 917</b>	<b>29 703 614</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
<b><i>Avgifts- och hyresfordringar</i></b>			
Kundfordringar		1 828	1 828
Övriga fordringar	12	6 494	5 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	267 083	254 493
		<u>275 405</u>	<u>262 178</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 742 000	1 350 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Handkassa		6 000	0
Avräkning med Swedbank		790 328	662 906
		<u>796 328</u>	<u>662 906</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 813 733</b>	<b>2 275 084</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 525 650</b>	<b>31 978 698</b> <i>ON</i>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 080 099	1 080 099
Underhållsfond		6 324 171	5 765 784
		<u>7 404 270</u>	<u>6 845 883</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 296 090	151 030
Årets resultat		345 499	23 880
Avsättning till underhållsfond		- 654 000	- 654 000
lanspråktagande av underhållsfond		95 613	183 000
		<u>- 508 978</u>	<u>- 296 090</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 895 292</b>	<b>6 549 793</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	23 072 661	22 372 661
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		0	1 000 000
Avgifts- och hyresskulder		641 908	612 970
Leverantörsskulder		351 263	875 394
Skatteskulder		159 781	167 182
Medlemmarnas reparationsfond		20 866	22 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	383 878	378 303
		<u>1 557 696</u>	<u>3 056 244</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>24 630 357</b>	<b>25 428 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 525 650</b>	<b>31 978 698</b>

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 38 647 000 38 647 000

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *an*



## Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

### 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

Intäktredovisning 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

### 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. *ON*

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### 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.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	2023
Tvättstugor	Rak	20	2028
Balkonger/Fönster	Rak	30	2031
Värmeväxlare	Rak	20	2031
Standardförbättringar	Rak	50	2044

Markvärdet är inte föremål för avskrivning *DN*

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-06-30 2011-06-30

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	7 444 136	7 283 498
Hyror, lokaler	15 600	18 000
Hyror, garage	121 800	122 400
Hyror, p-platser	147 373	146 980
	<u>7 728 909</u>	<u>7 570 878</u>

**Not 2 Övriga förvaltningsintäkter**

Övriga lokalintäkter	8 550	13 050
Övriga intäkter	1 775	3 937
	<u>10 325</u>	<u>16 987</u>

**Not 3 Reparationer**

Övriga reparationer	95 298	76 079
Tvättstugor	13 477	73 006
Gemensamma utrymmen	15 360	1 210
Vatten/Avlopp	16 056	34 021
Värme	12 674	67 515
Ventilation	111 287	60 039
Elinstallationer	7 931	24 649
Låssystem	5 023	4 299
Huskropp	9 014	51 299
Gårdar och grönanläggningar	38 914	84 281
	<u>325 034</u>	<u>476 397</u>

**Not 4 Planerat underhåll**

Bostäder	0	49 207
Huskropp	95 613	0
Tvättstugor	0	51 200
VA/Sanitet	166 138	0
Gårdar och grönanläggningar	0	82 500
	<u>261 751</u>	<u>182 907</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-06-30 2011-06-30

**Not 5 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	75 375	73 502
Arvode förvaltning	343 900	359 606
Kabel-TV	159 266	159 001
IT-kostnader	99	0
Juridiska kostnader	2 214	110
Revisionsarvode, externt	24 375	25 000
Fastighetsskötsel	900 238	897 657
Städ	0	10 916
OVK	95 000	0
Bevakningskostnader	5 119	11 890
Snöröjning	6 075	33 099
Drift och förbrukning, övrigt	5 763	33 716
Förbrukningsmateriel	73 303	92 877
Telefon och porto	2 406	2 155
Vatten	413 049	365 203
EI	304 991	333 274
Uppvärmning	1 546 385	1 616 736
Sophantering	263 186	280 385
	<u>4 220 744</u>	<u>4 295 127</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	0
Konsultarvoden	12 306	99 072
Bankkostnader	450	345
	<u>12 759</u>	<u>99 417</u>

**Not 7 Personalkostnader****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	99 000	97 800
Summa	<u>99 000</u>	<u>97 800</u>
Sociala kostnader	22 322	22 891
	<u>121 322</u>	<u>120 691</u>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	209 280	209 280
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 085 347	1 085 347
Standardförbättringar	42 260	0
	<u>1 336 887</u>	<u>1 294 627</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	674	532
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	36 451	15 287
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	229	174
Övriga ränteintäkter	578	0
	<u>37 931</u>	<u>15 993</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	866 388	821 286
Övriga räntekostnader	20	53
Övriga finansiella kostnader	0	908
	<u>866 408</u>	<u>822 247</u> ON



Belopp i kr om inget annat anges.	2012-06-30	2011-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	10 463 988	10 463 988
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	38 643 829	38 643 829
	<u>49 782 817</u>	<u>49 782 817</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	845 190	0
	<u>845 190</u>	<u>0</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<u><b>50 628 007</b></u>	<u><b>49 782 817</b></u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-7 975 422	-7 766 142
Standardförbättringar	-12 603 781	-11 518 434
	<u>-20 579 203</u>	<u>-19 284 576</u>
Årets avskrivning byggnader	- 209 280	- 209 280
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 127 607	-1 085 347
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u><b>-21 916 090</b></u>	<u><b>-20 579 203</b></u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<u><b>28 711 917</b></u>	<u><b>29 203 614</b></u>
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 279 286	2 488 566
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	25 757 631	26 040 048
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	110 000 000	110 000 000
lokaler	752 000	752 000
Totalt taxeringsvärde	<u>110 752 000</u>	<u>110 752 000</u>
<i>varav byggnader</i>	80 752 000	80 752 000
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	6 494	5 857
	<u>6 494</u>	<u>5 857</u>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 184	39 449
Övriga förutbetalda kostnader	218 684	213 934
Upplupna ränteintäkter	8 215	1 110
	<u>267 083</u>	<u>254 493</u> <i>ON</i>

Belopp i kr om inget annat anges.	<b>2012-06-30</b>	<b>2011-06-30</b>
<b>Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 742 000	1 350 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	2,40	2012-07-04
90 dagar	800 000	2,65	2012-07-04
90 dagar	592 000	2,65	2012-08-05
180 dagar	50 000	2,45	2012-12-05

<b>Not 15 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 080 099</b>	<b>5 765 784</b>	<b>- 296 090</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 558 387
Avsättning till underhållsfond		654 000	
Uttag ur underhållsfond		- 95 613	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			345 499
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 080 099</b>	<b>6 324 171</b>	<b>- 508 978</b>

<b>Not 16 Fastighetslån</b>		
Fastighetslån	23 072 661	23 372 661
Avgår nästa års amortering	0	-1 000 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>23 072 661</b>	<b>22 372 661</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,73%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,27	2012-12-01	3 000 000			3 000 000
STADSHYPOTEK	3,68	2013-12-01	3 000 000			3 000 000
STADSHYPOTEK *	3,82	2012-07-12	2 887 661			2 887 661
STADSHYPOTEK	3,89	2012-12-01		3 000 000	15 000	2 985 000
STADSHYPOTEK	3,21	2014-06-01		2 000 000		2 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,88	2012-03-28	6 200 000		2 000 000	4 200 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,42	2012-02-28	285 000		285 000	
SWEDBANK HYPOTEK	4,75	2015-05-08	5 000 000			5 000 000
			<b>20 372 661</b>	<b>5 000 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>23 072 661</b>

\* Lånet är räntesäkrat från och med 2012-07-12 till 2014-06-01 med en ränta på 3,22 % hos Handelsbanken.

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	116 385	107 392
Upplupna elkostnader	20 037	20 982
Upplupna vattenavgifter	75 000	50 594
Upplupna värmekostnader	61 793	58 913
Upplupna kostnader för renhållning	42 290	56 385
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 373	84 037
	<b>383 878</b>	<b>378 303</b> ON

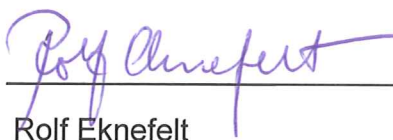
Belopp i kr om inget annat anges.

2012-06-30 2011-06-30

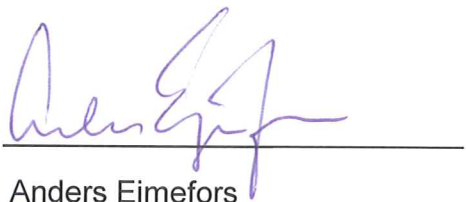
Jönköping 2012-09-04



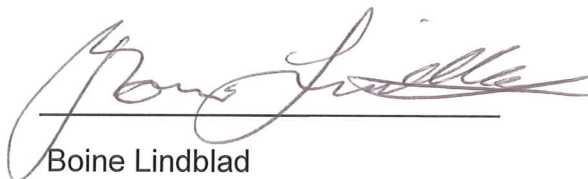
Maria Larsson



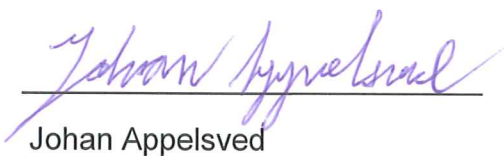
Rolf Eknefelt



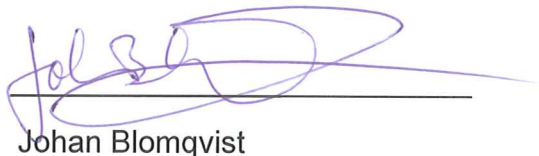
Anders Ejmfors



Boine Lindblad



Johan Appelsved



Johan Blomqvist

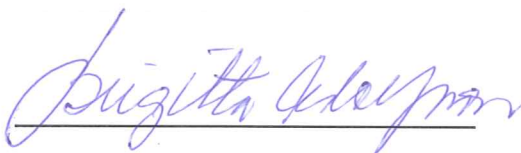


Tommy Sandahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Jönköping 2012-10-03  
KPMG AB



Olle Nilsson  
Auktoriserad revisor



Birgitta Adolfsson  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9, org.nr 726000-4861

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9 för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9 för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 3 oktober 2012

KPMG AB



Olle Nilsson  
Auktoriserad revisor



Birgitta Adolfsson  
Föreningsvald 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 driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## 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 styrelsen för  
RBF JÖNKÖPINGSHUS 9  
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från  
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag  
med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning,  
fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)