



Riksbyggens Brf Jönköpingshus 9
Org nr 726000-4895
Årsredovisning
1/7 2010 - 30/6 2011

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 bostads-rättslagen 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	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Jönköpingshus 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

Riksbyggens Brf Jönköpingshus 9

Detta är en välskött förening med trevliga innegårdar och med säkra lekplatser för barnen. Här finns 228 lägenheter fördelade på 12 hus. För föreningens fastighetsskötsel svarar HSB Göta Service AB medan den ekonomiska förvaltningen sköts av Riksbyggen. Detta för att uppnå bästa möjliga standard och service för våra medlemmar. I månadsavgiftern ingår kabel TV paketet small från Com Hem. Husen har fått nya yttertak. Fönster och dörrar har bytts mot säkrare modeller. Balkongerna har byggts ut och glasats in. Fastighetens avloppsstammar har bytts ut och badrummen renoverades i samband med detta.

Föreningen har nyrenoverade tvättstugor och moderna tvättmaskiner - torktumlare och torkskåp har installerats. Det finns också möjlighet att hyra vår föreningslokal, övernattningslägenhet, bastu och hobbyrum.

Vi vill också hjälpa till och bidra till en bättre miljö och jobbar därför miljömedvetet. Våra två avfalls- och återvinningshus är byggda i återvunnet material och här källsorterar vi plast - glas - papper - kartong - plåt - brännbart och komposterbart.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Maria Larsson	Ordförande	Stämman	2012
Boine Lindblad	Vice ordförande	Stämman	2012
Rolf Eknefelt	Sekreterare	Stämman	2011
Monica Johansson-Martis	Ledamot	Stämman	2011
Anders Ejmefors	Ledamot	Stämman	2012
Johan Blomqvist	Ledamot	Stämman	2011
Tommy Sandahl	Ledamot	Riksbyggen	2012

Styrelsesuppleanter

Mikael Rosell fd Lundö		Stämman	2012
Johan Appelsved		Stämman	2011
Johanna Isaksson		Riksbyggen	2012

Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	
Birgitta Adolfsson		Stämman	

Revisorssuppleant

Lisbeth Lindström		Stämman	
-------------------	--	---------	--

Valberedning

Torbjörn Johansson (sammankallande)
Adolf Windis
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

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
21	34	124

Total bostadsarea: 14 404 kvm

Total lokalarea: 509 kvm

Årets taxeringsvärde 110 752 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 110 752 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring betalas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg betalas av bostadsrättsföreningen.

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.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 476 tkr och planerat underhåll för 183 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13.069 tkr för de närmaste 20 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 654 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2010/2011 sker med 654 tkr

Större planerade åtgärder under kommande verksamhetsår är installation av värmepump och fasadrenovering.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 november 2010. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

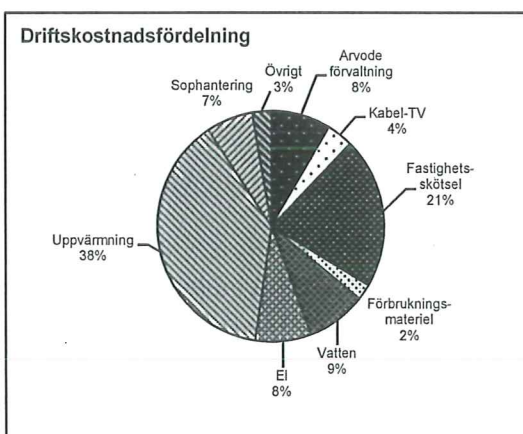
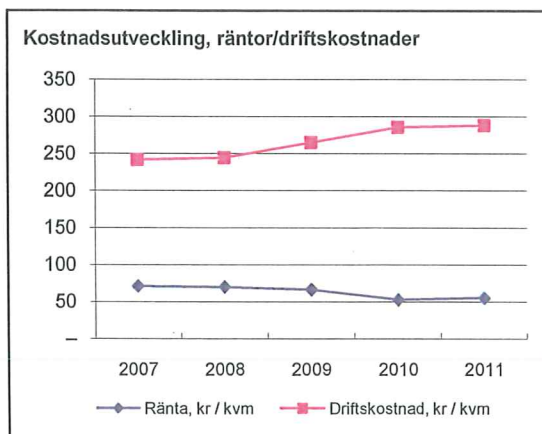
Årets resultat visar ett underskott på 448 tkr efter avsättning med 654 tkr och iansspråkstagande av underhållsfonden med 183 tkr. Resultat är sämre än föregående år pga ökade reparationer. Driftskostnaderna i föreningen har ökat något vid jämförelse med föregående år (se diagram 1). Räntekostnaderna har ökat med 37 tkr pga av att ränteläget generellt är högre än föregående år. Föreningen har i samband med omläggningen av lånen minskat dessa med 2.193 tkr under verksamhetsåret.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning före avsättning till underhållsfonden.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	7 588	7 616	7 583	7 580	7 586
Årets resultat	24	405	471	1 037	488
Resultat efter fondförändringar	447	73	98	382	114
Balansomslutning	31 979	33 643	34 573	36 276	35 344
Soliditet %	20%	19%	18%	18%	15%
Likviditet %	74%	123%	131%	96%	116%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	506	506	506	506	505
Driftskostnad, kr / kvm	288	285	265	244	241
Ränta, kr / kvm	55	53	66	70	71
Underhållsfond, kr / kvm	387	355	289	328	284
Lån kr/ kvm	1567	1714	1802	1803	1873

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 under verksamhetsåret 2001/2002. Vid antagandet av budget för verksamhetsåret 2011/2012 beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 3% från och med den 1/10 2011. Årsavgifterna för 2010/2011 uppgick i genomsnitt till 506 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Förvaltning
HSB	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabeltv
Securitas	Parkeringskontroll/ Trygghetsjour

Stor förening

Jönköpingshus 9 är en stor bostadsrättsförening. Med 228 lägenheter är vi en av de största i Jönköping. Jönköpingshus 10, eller "Hästskon" uppe på höjden, är något större. Det innebär en hel del fördelar med en stor förening, men också vissa nackdelar.

Vår förening består av 12 hus fördelade på tre gårdar. I varje hus finns det 18 lägenheter utom i de båda långhusen på gård två, som har 24 lägenheter vardera. Dessutom har vi två miljöhus för avfall och återvinning. En promenad runt vårt område blir 900 meter lång, alltså nästan en kilometer.

På varje gård finns tvättstugor med gott om tvättider. Vi har 19 tvättmaskiner, 9 torktumlare och 12 torkskåp. På gård 2 finns en speciell grovtvättstuga för mattor, täcken och andra större saker. Antalet garage är 34 och det finns 124 parkeringsplatser, alla med elstolpe.

Lite fler siffror: I var och en av de 32 trappuppgångarna finns det tre våningar. När styrelsen eller någon annan vill dela ut information till alla lägenheter, måste man därför besöka 96 våningsplan och det innebär sammanlagt 1280 trappsteg. I Eiffeltornet i Paris är 668 trappsteg tillgängliga för allmänheten. Hos oss motsvarar det alltså att gå upp i Eiffeltornet två gånger, när man vill dela ut ett papper.

En fördel med att vara en stor förening är att vi kan hålla oss med heltidsanställd fastighets-skötare. För barnen finns det stora ytor att vistas på och de har tillgång till fyra lekplatser inom området. I en stor förening kan gemensamma och nödvändiga kostnader fördelas på fler. När det bor många människor inom ett område finns det också större chans att man hittar kamrater eller umgänge med sådana som delar ungefär samma intressen.

En nackdel med en stor förening är att man inte kan lära känna alla. Många grannar blir ganska anonyma, för man kan ju inte ha kontakt med alla. Gårdsfester och liknande tycks passa bättre i mindre föreningar.

Ett annat problem med en stor förening är att eventuella åtgärder och förbättringar blir så stora. Om vi t.ex. skulle besluta att byta låssystem, måste det vara ett som klarar många hundra specifika nycklar. Vi har ju inte bara lägenhetsdörrar utan också många dörrar till källarna, entréerna, garagen, med flera ställen.

Om en bostadsrättsförening fungerar bra eller dåligt beror ändå inte i första hand på storleken. Det beror på oss själva, vi som bor här. Vi måste var och en ta ansvar för vårt boende och vår förening. Alla kan göra något för att det skall kännas tryggt och trevligt att bo på Stockrosгатan.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	151 029
Årets resultat före fondförändring	23 880
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-654 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	183 000
Samlat underskott	<u>-296 091</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-296 091

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 570 878	7 571 078
Övriga förvaltningsintäkter	2	16 987	45 346
		<u>7 587 865</u>	<u>7 616 424</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 476 397	- 262 879
Planerat underhåll	4	- 182 907	- 175 841
Fastighetsavgift/skatt		- 304 376	- 297 753
Driftskostnader	5	-4 295 127	-4 254 882
Övriga kostnader	6	- 99 417	- 80 724
Personalkostnader		- 120 691	- 109 302
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-1 294 627	-1 294 627
		<u>-6 773 542</u>	<u>-6 476 008</u>
Rörelseresultat		814 323	1 140 416
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	15 993	8 394
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		15 811	43 683
Räntekostnader	9	- 822 247	- 785 940
		<u>- 790 443</u>	<u>- 733 863</u>
Resultat efter finansiella poster		23 880	406 553
Inkomstskatt		0	- 1 193
Årets resultat		<u>23 880</u>	<u>405 360</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 654 000	- 654 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		183 000	176 000
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 471 000</u>	<u>- 478 000</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 447 120	- 72 640

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	29 203 614	30 498 241
Pågående nyanläggning		500 000	
Summa anläggningstillgångar		29 703 614	30 498 241
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 828	600
Övriga fordringar	11	5 857	21 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	254 493	262 900
		262 178	284 585
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	1 350 000	1 970 000
Kassa och bank			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		662 906	890 191
Summa omsättningstillgångar		2 275 084	3 144 776
SUMMA TILLGÅNGAR		31 978 698	33 643 017

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 080 099	1 080 099
Underhållsfond		5 765 784	5 294 784
		<u>6 845 883</u>	<u>6 374 883</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		151 029	223 669
Årets resultat		23 880	405 360
Avsättning till underhållsfond		- 654 000	- 654 000
Ianspråktagande av underhållsfond		183 000	176 000
		<u>- 296 091</u>	<u>151 029</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>6 549 792</u>	<u>6 525 912</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	22 372 661	24 565 512
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		875 394	394 265
Avgifts- och hyresskulder		612 971	629 528
Skatteskulder		167 182	124 521
Medlemmarnas reparationsfond		22 395	23 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	378 303	380 272
		<u>3 056 245</u>	<u>2 551 592</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>25 429 905</u>	<u>27 117 105</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 978 698</u>	<u>33 643 017</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		38 647 000	38 647 000
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 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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

50 år

Standardförbättringar och markanläggningar

20-50 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-06-30	2010-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	7 283 498	7 283 498
Hyror, lokaler	18 000	18 000
Hyror, garage	122 400	122 400
Hyror, p-platser	146 980	147 180
	<u>7 570 878</u>	<u>7 571 078</u>
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga lokalintäkter	13 050	11 010
Övriga intäkter	3 937	34 336
	<u>16 987</u>	<u>45 346</u>
Not 3 Reparationer		
Tvättstugor	73 006	10 108
Gemensamma utrymmen	1 210	30 502
Vatten/Avlopp	34 021	76 174
Värme	67 515	9 309
Ventilation	60 039	2 085
Elinstallationer	24 649	26 096
Övriga installationer	4 299	6 632
Huskropp	51 299	18 959
Gårdar och grönanläggningar	84 281	22 049
Bostäder	76 079	60 965
	<u>476 397</u>	<u>262 879</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Bostäder	49 207	126 935
Tvättstugor	51 200	0
Elinstallationer	0	48 906
Gårdar och grönanläggningar	82 500	0
	<u>182 907</u>	<u>175 841</u>
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	73 502	47 220
Arvode förvaltning	359 606	355 620
Kabel-TV	159 001	162 964
Juridiska kostnader	110	- 525
Revisionsarvode, externt	25 000	23 875
Fastighetsskötsel	897 657	908 186
Övrig fastighetsskötsel	10 916	0
Bevakningskostnader	11 890	11 371
Snöröjning	33 099	45 190
Drift och förbrukning, övrigt	33 716	17 009
Telefon och porto	2 155	2 380
Förbrukningsmateriel	92 877	92 296
Vatten	365 203	320 894
El	333 274	361 087
Uppvärmning	1 616 736	1 631 174
Sophantering	280 385	276 141
	<u>4 295 127</u>	<u>4 254 882</u>

Not 6 Övriga kostnader

Konsultarvoden	99 072	79 100
Bankkostnader	345	1 624
	<u>99 417</u>	<u>80 724</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	209 280	209 280
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 085 347	1 085 347
	<u>1 294 627</u>	<u>1 294 627</u>

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	532	785
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	15 287	3 752
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	174	537
Övriga ränteintäkter	0	3 320
	<u>15 993</u>	<u>8 394</u>

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	821 286	785 475
Övriga räntekostnader	53	116
Övriga finansiella kostnader	908	349
	<u>822 247</u>	<u>785 940</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

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		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	49 782 817	49 782 817

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 766 142	-7 556 862
Standardförbättringar	-11 518 434	-10 433 087
	<u>-19 284 576</u>	<u>-17 989 949</u>
Årets avskrivning byggnader	-209 280	-209 280
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 085 347	-1 085 347
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 579 203	-19 284 576

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	29 203 614	30 498 241
Byggnader	2 488 566	2 697 846
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	26 040 048	27 125 395

Taxeringsvärden

bostäder	110 000 000	110 000 000
lokaler	752 000	752 000
Totalt taxeringsvärde	110 752 000	110 752 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 752 000</i>	<i>80 752 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	5 857	21 085
	5 857	21 085

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	39 449	40 741
Övriga förutbetalda kostnader	213 934	214 967
Upplupna ränteintäkter	1 110	981
Upplupna räntebidrag	0	6 211
	254 493	262 900

Not13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 350 000	1 970 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	250 000	2,35 2011-07-04
90 dagar	300 000	2,50 2011-08-04
90 dagar	600 000	2,55 2011-09-05
180 dagar	50 000	2,60 2011-11-05
180 dagar	50 000	2,60 2011-12-05
180 dagar	50 000	2,00 2011-08-04
180 dagar	50 000	2,35 2011-09-05

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 080 099	5 294 784	151 029
Avsättning till underhållsfond		654 000	- 654 000
Uttag ur underhållsfond		- 183 000	183 000
Årets resultat			23 880
Vid årets slut	1 080 099	5 765 784	- 296 091

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	23 372 661	25 565 512
Avgår nästa års amortering	-1 000 000	-1 000 000
Skuld vid årets slut	22 372 661	24 565 512

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,29%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK		4 692 851		4 692 851	
SWEDBANK HYPOTEK		5 500 000		5 500 000	
STADSHYPOTEK	3,30 rörligt	2 887 661			2 887 661
STADSHYPOTEK	2,76 2011-12-01		3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	3,27 2012-12-01		3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	3,63 2013-12-01		3 000 000		3 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,22 rörligt	1 285 000		1 000 000	285 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,21 rörligt	6 200 000			6 200 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,75 2015-05-08	5 000 000			5 000 000
		25 565 512	9 000 000	11 192 851	23 372 661

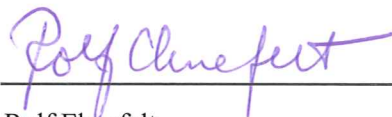
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	107 392	76 342
Upplupna elkostnader	20 982	21 922
Upplupna vattenavgifter	50 594	55 000
Upplupna värmekostnader	58 913	61 293
Upplupna kostnader för renhållning	56 385	43 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 037	122 315
	<u>378 303</u>	<u>380 272</u>

Jönköping 2011-10-06



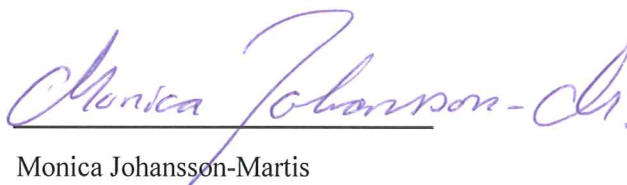
Maria Larsson



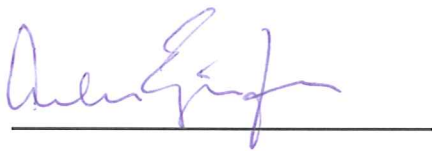
Rolf Ekhefelt



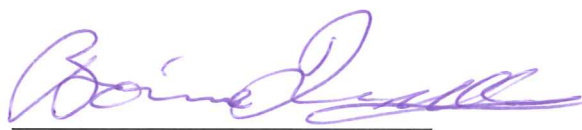
Tommy Sandahl



Monica Johansson-Martis



Anders Ejmefors



Boine Lindblad



Johan Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Jönköping 2011-10-18
KPMG AB



Olle Nilsson



Birgitta Adolfsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9

Org nr 726000-4895

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30. 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 den 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 har 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, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 18 oktober 2011

KPMG AB



Olle Nilsson
Auktoriserad revisor



Birgitta Adolfsson
Föreningsvald revisor

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 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 Jönköpingshus 9 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