

RBF JÖNKÖPINGSBUS 9
Org nr 726000-4895

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2002 till 30 juni 2003

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9, org nr 726000-4895, får härmed lämna redovisning för föreningens verksamhet 2002-07-01 -- 2003-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m verksamhetsår</u>	<u>Utsedd av</u>
Maria Larsson (ordf.)	03/04	Föreningen
Rolf Eknefelt (sekr.)	02/03	"
Peter Högman	02/03	"
Boine Lindblad	03/04	"
Sofie Hermansson	03/04	"
Johan Blomqvist	02/03	"
Tommy Sandahl	02/03	Riksbyggen
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Gudrun Kindh	02/03	Föreningen
Kerstin Håkansson	03/04	"
Annelie Alder	02/03	Riksbyggen
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Birgitta Adolfsson	02/03	Föreningen
KPMG	02/03	"
<u>Revisorssuppleanter</u>		
Lisbeth Lindström	02/03	Föreningen
<u>Valberedning</u>		
Rune Lindberg (sammankallande)	02/03	Föreningen
Inger Ermanbriks	02/03	"
Lisbeth Lindström	02/03	"

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet, eller av Maria Larsson, Sofie Hermansson och Tommy Sandahl två i förening,

Stadgar

Föreningens nuvarande stadgar är registrerade hos PRV 1998-05-06. *r/*

Fastigheter och medlemsavtal

Föreningen äger fastigheterna Västanvädret 1-13 i Jönköpings kommun med därpå uppförda 12 st byggnader med 228 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheternas adress är Stockroskatan 1-71 i Jönköping.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

36 st 1 rum och kök
72 st 2 rum och kök
90 st 3 rum och kök
21 st 4 rum och kök
9 st 5 rum och kök

34 st Garage
126 st P-platser

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa vari även ingår ansvars- och övriga erforderliga försäkringar

Fastighetens taxeringsvärde

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Byggnader	47 425 000 kr	45 396 000 kr
Mark	<u>12 636 000 kr</u>	<u>12 096 000 kr</u>
Taxeringsvärde	60 061 000 kr	57 492 000 kr

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Representantskap i Jönköpings Län.

Underhåll

Utfört underhåll

Större underhållsarbeten under verksamhetsåret har varit:

Ventilationsarbeten 169 tkr

Tvättutrustning 333 tkr

Lekutrustning 80 tkr

Översyn av entrédörrar 38 tkr

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt årligt underhållsbehov på 730 tkr för de kommande fem åren.

Planerade åtgärder består bl a utav obligatorisk ventilationskontroll (OVK), målning av fasader, tak och golv, samt byte av takrännor/stuprör.

Ombyggnation

Större underhållsarbeten / ombyggnationer som utförts i föreningen är:

Inglasning av balkonger, utfört år 2002

Byte av fönster, utfört år 2002

Gårdsrenovering, utfört år 1997

Byte av lägenhetsdörrar, utfört år 1999

Byte av stammar och renovering av badrum, utfört år 1995

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2002-11-21. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi/boendeavgifter

Någon avgiftshöjning har ej skett under verksamhetsåret och budget för nästkommande verksamhetår visar på att månadsavgiften kan vara oförändrad år 03/04. ✓

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 18 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 14 st), till ett genomsnittligt överlåtelsepris på 4 334 kr/kvm (fg år 3 517 kr/kvm).

Fastighetslån

Kreditgivare	Räntesats	Konverteringsdatum	Kapitalskuld per 030630
Spintab	4,46	2004-06-01	2 004 894
"	5,08	2006-02-08	4 589 788
"	5,54	2005-03-07	4 743 981
"	rörlig, snitt: 4,28		3 284 000
"	4,72	2004-09-07	7 000 000
"	5,22	2006-09-07	7 000 000
"	rörlig, snitt: 4,68		7 000 000
Summa fastighetslån			35 622 663

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Årets resultat visar ett överskott på 4 428 kr

Styrelsen föreslår att årets överskott på 4 428 kr överföres till föreningens reparationsfond. ✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-07-01</i> <i>2003-06-30</i>	<i>2001-07-01</i> <i>2002-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 489 910	7 297 583
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 1 080	- 1 440
Övriga förvaltningsintäkter	3	7 986	41 304
		<u>7 496 816</u>	<u>7 337 447</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskatt		- 296 935	- 288 795
Reparationer och underhåll	4	-1 018 345	-1 613 763
Driftkostnader	5	-3 646 602	-3 027 892
Personalkostnader	6	- 71 297	- 67 231
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-1 240 510	-1 240 510
		<u>-6 273 689</u>	<u>-6 238 191</u>
Rörelseresultat		1 223 127	1 099 256
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		2 250	1 350
Ränteintäkter	8	66 925	69 000
Räntebidrag		460 325	262 164
Räntekostnader	9	-1 748 199	-1 429 509
Resultat efter finansiella poster		4 428	2 261
Årets resultat		4 428	2 261

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-06-30</i>	<i>2002-06-03</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	38 207 716	39 448 226
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	22 500	22 500
Summa anläggningstillgångar		38 230 216	39 470 726
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 814	13 430
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	12	313 145	229 376
		336 959	242 806
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Specialutlåning till Riksbyggen		2 200 000	–
Kassa och bank	13	552 659	2 485 780
Summa omsättningstillgångar		3 089 618	2 728 586
SUMMA TILLGÅNGAR		41 319 834	42 199 312

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-06-30</i>	<i>2002-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 080 099	1 080 099
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		4 428	2 261
<i>Summa eget kapital</i>		1 084 527	1 082 360
 <i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	15	3 578 447	3 540 882
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa		35 622 663	36 557 760
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsavgifter och hyror		312 408	324 829
Leverantörsskulder		98 462	171 163
Skatteskulder		153 088	70 739
Medlemmarnas reparationsfond		49 106	70 781
Övriga skulder, korta		65 061	61 904
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	16	356 072	318 894
		1 034 197	1 018 310
<i>Summa skulder</i>		40 235 307	41 116 952
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 319 834	42 199 312
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
 Ställda panter			
<i>Fastighetsinteckningar</i>		38 647 000	21 746 000 ✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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 ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Fastighetsförbättringar och markanläggningar	30 år

	2002/03	2001/02
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	7 283 501	7 088 078
Hyror, lokaler	14 349	17 145
Hyror, garage	102 000	102 000
Hyror, p-platser	90 060	90 360
	<u>7 489 910</u>	<u>7 297 583</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 080	- 1 440
	<u>- 1 080</u>	<u>- 1 440</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	-	31 200
Övriga ersättningar	7 986	10 104
	<u>7 986</u>	<u>41 304</u>

✓

	2002/03	2001/02
Not 4 Reparationer och underhåll		
Reparationer	988 345	1 574 763
Avsatt till föreningens reparationsfond	30 000	39 000
	<u>1 018 345</u>	<u>1 613 763</u>
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	43 984	32 673
Arvode förvaltning	1 132 872	1 085 538
Kabel-TV	91 060	88 648
Bredband	48 966	9 576
Arvode auktoriserad revisor	19 375	20 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	131 412	44 622
Drift och förbrukning, övrigt	36 337	25 711
Förbrukningsmateriel	8 774	10 731
Vatten	207 399	198 907
El	199 614	190 961
Återföring fastighetsskatt från tax 01/02	271 254	–
Uppvärmning	1 329 037	1 201 508
Sopphantering	126 518	119 017
	<u>3 646 602</u>	<u>3 027 892</u>
Not 6 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	53 600	47 900
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 500	3 992
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>56 100</u>	<u>52 892</u>
Sociala kostnader	15 197	14 339
	<u>71 297</u>	<u>67 231</u>
Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	209 280	209 280
Fastighetsförbättringar	1 031 230	1 031 230
	<u>1 240 510</u>	<u>1 240 510</u>
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	–	324
Ränteintäkter avräkning med FöreningsSparbanken	11 227	9 176
Ränteintäkter spec. utlån till Riksbyggen	55 698	59 500
	<u>66 925</u>	<u>69 000</u>
Not 9 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 746 209	1 428 569
Övriga räntekostnader	–	–
Övriga finansiella kostnader	1 990	940
	<u>1 748 199</u>	<u>1 429 509</u>

2003-06-30

2002-06-30

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	10 463 988	10 463 988
Fastighetsförbättringar	37 561 500	16 561 500
	<u>48 025 488</u>	<u>27 025 488</u>

Nyanskaffningar

Byggnader	–	21 000 000
	<u>–</u>	<u>21 000 000</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>48 025 488</u>	<u>48 025 488</u>
--	-------------------	-------------------

Avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 091 902	-5 882 622
Fastighetsförbättringar	-3 160 360	-2 129 130
	<u>-9 252 262</u>	<u>-8 011 752</u>

Årets avskrivning enligt plan, byggnader

	- 209 280	- 540 510
--	-----------	-----------

Årets avskrivning enligt plan, fastighetsförb

	-1 031 230	- 700 000
--	------------	-----------

Summa avskr. enligt plan

	<u>-10 492 772</u>	<u>-9 252 262</u>
--	--------------------	-------------------

Planenligt restvärde byggnader vid årets slut

	<u>37 532 716</u>	<u>38 773 226</u>
--	-------------------	-------------------

Planenligt restvärde mark vid årets slut

	675 000	675 000
--	---------	---------

Planenligt restvärde vid årets slut

	<u>38 207 716</u>	<u>39 448 226</u>
--	-------------------	-------------------

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars

	22 500	22 500
--	--------	--------

Representantskap

Not 12 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Kundfaktura

	800	–
--	-----	---

Intäktsränta

	6 930	1 350
--	-------	-------

Fastighetsförsäkring

	26 983	17 000
--	--------	--------

Kabel-TV

	23 435	22 765
--	--------	--------

Fastighetsskatt

	997	126 037
--	-----	---------

Räntebidrag

	254 000	62 224
--	---------	--------

	<u>313 145</u>	<u>229 376</u>
--	----------------	----------------

✓

2003-06-30 2002-06-30

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	4 800	7 355
Avräkning med FöreningsSparbanken	547 859	2 478 425
	<u>552 659</u>	<u>2 485 780</u>

Not 14 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 080 099	2 261
Disposition enl stämmobeslut		- 2 261
Årets resultat	–	4 428
Vid årets slut	<u>1 080 099</u>	<u>4 428</u>

Not 15 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början	3 546 186	5 498 979
Avsättning	30 000	39 000
Uttag ur fond	–	-2 000 000
Avsättning enligt stämmobeslut	2 261	2 903
Behållning vid årets slut	<u>3 578 447</u>	<u>3 540 882</u>

Not 16 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Pantförskrivningsavgift	8 717	12 294
Underhållsarvode	73 000	–
El	34 000	40 000
Fjärrvärme	50 000	50 000
Räntor	170 355	196 600
Revision	20 000	20 000
	<u>356 072</u>	<u>318 894</u>

Jönköping den 2003-09-02




Maria Larsson



Rolf Eknefelt



Sofie Hermansson




Boine Lindblad



Peter Högman




Johan Blomqvist



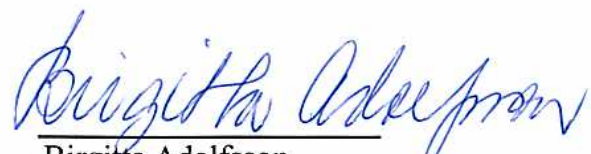
Tommy Sandahl

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2003- 10 - 6

KPMG



Lars Peterson
auktoriserad revisor



Birgitta Adolfsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9

Org nr 726000-4895

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt förvaltningen i Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2002-07-01 – 2003-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 ersättningskyldig 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 bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 6 oktober 2003

KPMG



Lars Peterson
Auktoriserad revisor



Birgitta Adolfsson
Föreningsvald revisor