

ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 1 juli 2003 – 30 juni 2004



RIKSBYGGGENS BRF JÖNKÖPINGSHUS NR 9

Org nr 726000-4895

Årsredovisning

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den omfattar förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Årsredovisningen granskas av revisorerna, som avlämnar en revisionsberättelse när granskningen är avslutad.

Förvaltningsberättelse

Den del som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl a vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Resultaträkning

Den 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.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapital-, underhålls och driftkostnader.

Bland kostnaderna finns poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex avskrivning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d v s föras över till det följande verksamhetsåret.

Ordinarie föreningsstämman beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Balansräkning

Den visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m m). Den andra sidan visar finansieringen, d v s hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital).

Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets (föreningens förmögenhet) storlek.

Förklaringar från A - Ö

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna. Borgensförbindelse är ett exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning byggnader

Detta är avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande.

Avskrivningen kan ske enligt amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). En annan avskrivningsmetod är annuitetsmetoden vilken innebär att fastigheten skrivs av efter en progressiv plan, som baseras på byggnadernas ekonomiska livslängd och amorteringstiden på fastighetslånen.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Avskrivning inventarier

Kostnaden för inventarier fördelas över ett flertal år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Bränsletillägg

Om uppvärmning inte ingår i årsavgiften, är detta en separat avgift som ska motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Tillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och ska erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Fond för inre underhåll

I de fall föreningens stadgar föreskriver att det ska finnas en fond för inre underhåll ska årliga

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser</i>	8
<i>Ställda panter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

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 2003-07-01 -- 2004-06-30.

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.)	04/05	"
Peter Högman	04/05	"
Boine Lindblad	03/04	"
Sofie Hermansson	03/04	"
Johan Blomqvist	04/05	"
Tommy Sandahl	03/04	Riksbyggen
 <u>Styrelsesuppleanter</u>		
Kerstin Håkansson	03/04	Föreningen
Gudrun Kindh	04/05	"
Annelie Alder	03/04	Riksbyggen
 <u>Ordinarie revisorer</u>		
Birgitta Adolfsson	03/04	Föreningen
KPMG	03/04	"
 <u>Revisorssuppleanter</u>		
Anders Ejmefors	03/04	Föreningen
 <u>Valberedning</u>		
Lars-Göran Åkerblom (sammanställande)	03/04	Föreningen
Christer Aceby	03/04	"
Fredrik Grytberg	03/04	"

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. ✓

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 Stockrosgatan 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>2004</u>	<u>2003</u>
Byggnader	52 504 000 kr	47 425 000 kr
Mark	<u>14 400 000 kr</u>	<u>12 636 000 kr</u>
Taxeringsvärde	66 904 000 kr	60 061 000 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:

Bastu-bygge 100 tkr

Ombyggnad personalutrymme 84 tkr

Tätning vägg, tak och golv i lgh 30 tkr

Trädbeskärning 21 tkr

Trädfällning mm 22 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/stuprännor.

Ombyggnation

Större underhållsarbeten / ombyggnationer som utförts i föreningen är:

Inglasning av balkonger, år 2002

Byte av fönster, år 2002

Byte av lägenhetsdörrar, år 1999

Gårdsrenovering, år 1997

Byte av stammar och renovering av badrum, år 1995

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2003-11-20. Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi/boendeavgifter

Någon avgiftshöjning har ej skett under verksamhetsåret och budget för nästkommande verksamhetsår visar på att månadsavgiften kan vara oförändrad år 04/05.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 22 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 18 st), till ett genomsnittligt överlåtelsepris på 6 194 kr/kvm (fg år 4 334 kr/kvm).

RBF JÖNKÖPINGSBUS 9

Org nr 726000-4895

Fastighetslån

Kreditgivare	Räntesats	Konverteringsdatum	Kapitalskuld per 040630
Spintab	5,08	2006-02-08	4 561 756
"	5,54	2005-03-07	4 715 633
"	rörlig, snitt: 3,02		3 284 000
"	4,72	2004-09-07	7 000 000
"	5,22	2006-09-07	7 000 000
"	rörlig, snitt: 3,43		7 000 000
Summa fastighetslån			33 561 389

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Årets resultat visar ett överskott på 909 kr

Styrelsen föreslår att årets överskott på 909 kr överföres till föreningens underhållsfond. ✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-07-01</i> <i>2004-06-30</i>	<i>2002-07-01</i> <i>2003-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 487 720	7 489 910
Hyres- och avgiftsbortfall		0	- 1 080
Övriga förvaltningsintäkter		8 761	7 986
		<u>7 496 481</u>	<u>7 496 816</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskatt		- 320 235	- 296 935
Reparationer och underhåll	2	-1 056 978	-1 018 345
Driftskostnader	3	-3 463 886	-3 646 602
Personalkostnader	4	- 84 512	- 71 297
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-1 240 510	-1 240 510
		<u>-6 166 121</u>	<u>-6 273 689</u>
Rörelseresultat		1 330 360	1 223 127
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		2 250	2 250
Ränteintäkter	6	84 624	66 925
Räntebidrag		244 156	460 325
Räntekostnader	7	-1 660 481	-1 748 199
Resultat efter finansiella poster		909	4 428
Årets resultat		<u>909</u>	<u>4 428</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-06-30</i>	<i>2003-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	36 967 206	38 207 716
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	22 500	22 500
Summa anläggningstillgångar		36 989 706	38 230 216
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 925	23 814
Kundfordringar		9 500	800
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	10	179 672	312 345
		192 097	336 959
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Specialutlåning till Riksbyggen		2 800 000	2 200 000
Kassa och bank	11	614 402	552 660
Summa omsättningstillgångar		3 606 499	3 089 619
SUMMA TILLGÅNGAR		40 596 205	41 319 835

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-06-30</i>	<i>2003-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 080 099	1 080 099
		<u>1 080 099</u>	<u>1 080 099</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		909	4 428
<i>Summa eget kapital</i>		<u>1 081 008</u>	<u>1 084 527</u>
<i>Obeskattade reserver</i>		0	0
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	13	4 202 875	3 578 447
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa		33 561 389	35 622 663
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsavgifter och hyror		572 603	312 408
Leverantörsskulder		571 911	98 462
Skatteskulder		171 407	153 088
Medlemmarnas reparationsfond		47 874	49 106
Övriga skulder, korta		65 281	65 061
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	14	321 857	356 072
		<u>1 750 933</u>	<u>1 034 197</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>39 515 197</u>	<u>40 235 307</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 596 205</u>	<u>41 319 835</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter			
<i>Fastighetsinteckningar</i>		38 647 000	38 647 000

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2004-06-30	2003-06-30
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	909	4 428
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 240 510	1 240 510
Förändring underhållsfond	620 000	30 000
	<u>1 861 419</u>	<u>1 274 938</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 861 419</u>	<u>1 274 938</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	144 862	-94 153
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	716 736	-18 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>2 723 017</u>	<u>1 161 978</u>
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-2 061 275	- 895 098
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-2 061 275</u>	<u>- 895 098</u>
 Årets kassaflöde	 661 742	 266 880
Likvida medel vid årets början	2 752 660	2 485 780
Likvida medel vid årets slut	<u>3 414 402</u>	<u>2 752 660</u>

✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i det mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Underskottsavdrag enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten var 1 883 948 kr.

Belopp i kr om inget annat anges

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

	2003/04	2002/03
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	7 283 500	7 283 501
Hyrer, lokaler	12 160	14 349
Hyrer, garage	102 000	102 000
Hyrer, p-platser	90 060	90 060
	7 487 720	7 489 910
Not 2 Reparationer och underhåll		
Reparationer	436 978	988 345
Avsatt till föreningens reparationsfond	620 000	30 000
	1 056 978	1 018 345

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003/04	2002/03
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	55 494	43 984
Arvode förvaltning	1 232 647	1 132 872
Kabel-TV	107 846	112 173
Bredband	0	27 853
Arvode auktoriserad revisor	22 625	19 375
Övriga avgifter, köpta tjänster	24 492	131 412
Drift och förbrukning, övrigt	42 221	36 337
Förbrukningsmateriel	26 612	8 774
Vatten	189 782	207 399
El	230 848	199 614
Reglering av fastighetsskatt från tax 01/02	0	271 254
Uppvärmning	1 370 069	1 329 037
Sophantering	161 250	126 518
	3 463 886	3 646 602

Not 4 Personalkostnader*Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

Styrelsearvode	64 300	53 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 254	1 500
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	66 554	56 100
Sociala kostnader	17 958	15 197
	84 512	71 297

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	209 280	209 280
Standardförbättringar	1 031 230	1 031 230
	1 240 510	1 240 510

Not 6 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	5 916	11 227
Ränteintäkter spec. utlån till Riksbyggen	78 708	55 698
	84 624	66 925

Not 7 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 659 261	1 746 209
Övriga räntekostnader	0	630
Övriga finansiella kostnader	1 220	1 360
	1 660 481	1 748 199

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003/04	2002/03
Not 8 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	10 463 988	10 463 988
Fastighetsförbättringar	37 561 500	37 561 500
Summa anskaffningsvärden	48 025 488	48 025 488
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Byggnader	-6 301 182	-6 091 902
Standardförbättringar	-4 191 590	-3 160 360
	-10 492 772	-9 252 262
Årets avskrivning enligt plan, byggnader	- 209 280	- 209 280
Årets avskrivning enligt plan, fastighetsförbättring	-1 031 230	-1 031 230
Summa avskrivning enligt plan	-11 733 282	-10 492 772
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	36 292 206	37 532 716
Planenligt restvärde mark vid årets slut	675 000	675 000
Planenligt restvärde vid årets slut	36 967 206	38 207 716
Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i Representantskapet	22 500	22 500
Not 10 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter		
Förvaltningsarvode	76 211	0
Andelsutdelning	2 250	0
Vatten	17 000	0
EL	12 000	0
Intäktsränta	2 518	6 930
Fastighetsförsäkring	28 511	26 983
Kabel-TV	40 185	23 435
Fastighetsskatt	997	997
Räntebidrag	0	254 000
	179 672	312 345

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003/04	2002/03
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	6 392	4 800
Avräkning med Föreningssparbanken	608 011	547 860
	614 402	552 660
	2003/04	2002/03

Not 12 Eget kapital	Insatser	Resultat
Vid årets början	1 080 099	4 428
Disposition enl stämmobeslut		- 4 428
Årets resultat		- 909
Vid årets slut	1 080 099	- 909

Not 13 Föreningens underhållsfond		
Behållning vid årets början	3 578 447	3 546 186
Avsättning	620 000	30 000
Avsättning enligt stämmobeslut	4 428	2 261
Behållning vid årets slut	4 202 875	3 578 447

Not 14 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
Pantförskrivningsavgift	0	8 717
Underhållsarvode	24 492	73 000
El	0	34 000
Fjärrvärme	55 417	50 000
Räntor	209 120	170 355
Revision	22 000	20 000
Reparation och underhåll	10 828	0
	321 857	356 072

Jönköping den 2004 - 09-27



Maria Larsson



Rolf Eknefelt



Sofie Hermansson



Peter Högman



Boine Lindblad



Johan Blomqvist



Tommy Sandahl

Vår revisionsberättelse har avgivits

Jönköping den 2004 - 10-08

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 förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2003-07-01-2004-06-30. 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 revisionsred 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/årsredovisningslagen 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 för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 8 oktober 2004

KPMG



Lars Peterson
Auktoriserad revisor



Birgitta Adolfsson
Föreningsvald revisor

Att bo i bostadsrätt

Den som bor med bostadsrätt äger tillsammans med övriga boende byggnader och marken i sin bostadsrättsförening. Man bestämmer därmed också gemensamt över ekonomi och förvaltning. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans.

Det unika med bostadsrätt är just att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex underhåll och reparationer kan hållas nere.

En gång om året är det årsstämma, där medlemmarna får ta del av vad som skett och vad styrelsen arbetat med under året som gått. Styrelseledamöter väljs och ramar för den nya styrelsens arbete kan bestämmas. Alla medlemmar har rätt att ställa frågor, komma med förslag och motionera i frågor som de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Riksbyggen är en kooperativ ekonomisk förening, som drivs utan enskilt vinstintresse. Bostadsrättsföreningarna äger via representantskapen, som är en intresseorganisation för föreningarna, mer än en tredjedel av andelskapitalet i Riksbyggen.

Noteringar från granskningen avseende räkenskapsåret 2003-07-01–2004-06-30

Vid vår granskning har följande noterats:

Ett par av föreningens fastighetslån har en rörlig ränta. Eftersom ränteläget nu är förmånligt vore det bra att binda dessa.

Attesterat underlag för specialinlåning till Riksbyggen saknades vid vår granskning.

Under året har 22 stycken överlåtelse ägt rum, till ett genomsnittligt pris på 6 194 kr/kvm.

Fastigheten har ett lågt bokfört värde, 2 566 kr/kvm, vilket är positivt.

Jönköping som ovan

KPMG



Therese Magnusson