



Riksbyggens BRF Jönköpingshus 9
Org nr 726000-4895
Årsredovisning
1/7 2005 - 30/6 2006

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.

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.

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 nytjande. 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.

Innehåll

| | |
|---|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 9 |
| <i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i> | 9 |
| <i>Kassaflödesanalys</i> | 10 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 11 |

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Jönköpingshus nr 9 org nr. 726000-4895 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-07-01 till 2006-06-30.

Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 är en välskött förening med trevliga innegårdar och väl underhållna hus med 228 lägenheter. För föreningens fastighetsskötsel svarar HSB Göta Service AB medan den ekonomiska förvaltningen sköts av Riksbyggen, allt för att uppnå bästa möjliga standard och service för de boende.

Under de senaste åren har balkonger byggts ut och glasats in, fönster och lägenhetsdörrar bytts till nyare och säkrare modeller, gårdarna genomgått en förvandling med säkrare lekplatser för barnen. Stammarna har bytts och badrummen gjorts om.

Jönköpingshus nr 9 har kan således stoltsera med en mycket god och trygg boendemiljö samt en god ekonomi.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | <u>Utsedd av</u> | <u>Vald t o m</u> |
|------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Maria Larsson | Ordförande | Föreningen | Stämman 2006 |
| Rolf Eknefelt | Sekreterare | Föreningen | Stämman 2007 |
| Sofie Hermansson | Ledamot | Föreningen | Stämman 2006 |
| Johan Blomqvist | Ledamot | Föreningen | Stämman 2007 |
| Peter Högman | Ledamot | Föreningen | Stämman 2007 |
| Boine Lindblad | Vice ordförande | Föreningen | Stämman 2006 |
| Tommy Sandahl | Ledamot RB | Riksbyggen | Stämman 2006 |

Styrelsesuppleanter

| | | | |
|-------------------|--------------|------------|--------------|
| Kerstin Håkansson | Suppleant | Föreningen | Stämman 2006 |
| Gudrun Kindh | Suppleant | Föreningen | Stämman 2007 |
| Gunilla Waérn | Suppleant RB | Riksbyggen | Stämman 2006 |

Ordinarie revisorer

| | | |
|--------------------|---------|------------|
| Birgitta Adolfsson | Revisor | Föreningen |
| KPMG | Revisor | Föreningen |

Revisorssuppleant

| | | |
|-----------------|------------------|------------|
| Anders Ejmefors | Revisorsuppleant | Föreningen |
|-----------------|------------------|------------|

Granskningen har utförts av KPMG AB

Valberedning

Torbjörn Johansson (sammankallande)
Adolf Windis
Hans Rydberg

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Västanvädret 1-13 i Jönköpingskommun med därpå uppförda 12 st byggnader med 228 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 18 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Stockrosgatan 1-71 i Jönköping.

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 34 | 126 |

Total bostadsarea: 14 404 kvm
Total lokalarea: 509 kvm

Årets taxeringsvärde 66 904 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 66 904 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Jönköpingslän men har begärt utträde from 31 december 2006.

UnderhållUtfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 238 894 kr och planerat underhåll för 95 834 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 069 000 kr för de närmaste 20 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig avsättning till underhållsfonden per år med 653 450 kr.

Inga större åtgärder är planerade för verksamhetsåret 2006/2007.

Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2005-11-24.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a.mindre reparationer och underhåll. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på kall vinter samt ökade elpriser. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. omsatta lån med lägre ränta samt amortering med 1 500 000 kr. Inkomstskatt har föreningen börjat betala från och med detta verksamhetsår.

Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a lägre reparation och underhållskostnader. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a.ökade driftskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens krediter uppgår vid bokslutstillfället till kr 30 459 573.

| Kreditgivaren | Ränta | Bindningtid | Låneskuld |
|------------------------|--------|-------------|-----------|
| Checkkredit | rörlig | | 3 283 567 |
| FÖRENINGSSPARBANKEN AB | | | |
| AB SPINTAB | 3,41 | 2009-01-10 | 7 000 000 |
| AB SPINTAB | 5,22 | 2006-09-07 | 7 000 000 |
| AB SPINTAB | 3,41 | 2009-01-10 | 2 983 245 |
| AB SPINTAB | 3,67 | 2011-01-10 | 4 692 761 |
| AB SPINTAB | 3,67 | 2011-01-10 | 5 500 000 |

Sedan räkenskapsårets utgång har lån för kr 9 783 567 omsatts till rörlig ränta i enlighet med budgeten samt 500 000 kr har amorterats.

Resultat och ställning (tkr)

| | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 |
|---------------------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 7 517 | 7 831 | 7 496 | 7 497 | 7 337 |
| Årets resultat | 787 | - 1 004 | 654 | 79 | 107 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 159 | - 1 004 | 1 | 4 | 2 |
| Balansomslutning | 37 528 | 38 380 | 40 596 | 41 319 | 42 199 |
| Soliditet % | 14% | 11% | – | – | – |
| Likviditet % | 119% | 126% | – | – | – |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 505 | 505 | 505 | 492 | 474 |
| Lån, kr / kvm | 2 043 | 2 146 | 2 251 | 2 389 | 2 451 |
| Ränta, kr / kvm | 72 | 81 | 111 | 117 | 96 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 244 | 235 | 232 | 225 | 203 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 222 | 222 | 292 | | |

Diagram 1

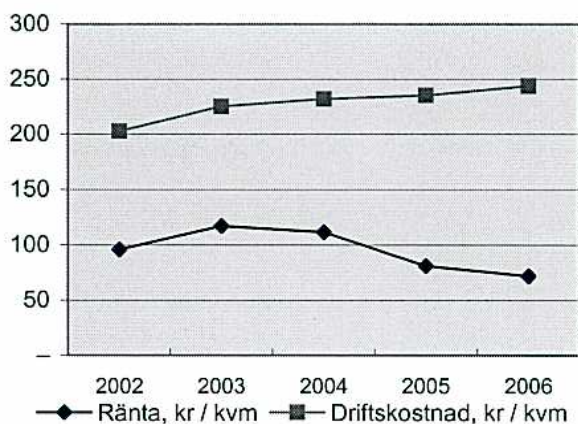
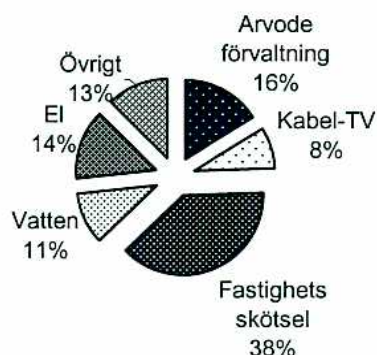


Diagram 2



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast under verksamhetsåret 2001/2002 i samband med balkongbyggnaden. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2006/2007 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 505 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret 2005/2006 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 20 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

HSB
Riksbyggen
ComHem

Fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning
Kabel-TV

Ingen 40-års kris

Vår bostadsrättsförening har nyligen passerat 40 år.

I bland talar man om människors 40-årskris, men någon sådan kan vi inte skönja beträffande vår förening. Den lever ett liv utan större orosmoln.

Det har ändå hänt en hel del inom samhället de senaste 40 åren, och detta gäller också den del av samhället som vår förening utgör.

I och med att den allmänna levnadsstandarden har höjts, har också våra krav på boendemiljön ökat. Den äldre generationen, som minns hur man måste värma vatten på vedspisen, innan man skulle diska eller tvätta sig, hade en annan känsla för att spara på vatten, värme och elförbrukning. Att duscha varje dag var inget att tänka på. Dagens högre krav på bekvämlighet drar ofrånkomligen med sig högre driftskostnader för föreningen och påverkar därmed också den egna ekonomin. De senaste åren har vi kunnat märka en minskad medelålder bland de boende. Många av dem som flyttade hit på 1960- och 1970-talet har dött bort eller flyttat till boende med hiss och andra bekvämligheter. I stället har yngre familjer flyttat inoch i de minsta lägenheterna bor i många fall studenter. Man ser fler barn på lekplatserna. Allt detta har sammantaget gjort oss boende yngre. En annan förändring från tidigare är den svagare föreningskänslan. De storslagna gårdsfesterna och gemensamma arrangemangen lockar inte längre på samma sätt.

De boendes arbetsdagar på gårdarna var något, som tidigare stärkte känslan av att man tillhörde en förening. Men fortfarande finns förstås föreningens årsstämma i november kvar. Ett medel att öka kontakterna mellan de boende är informationsbladet Stockrosen. Vi har också gemensamma lokaliteter som gästlägenhet, föreningslokal, hobbyrum m.m. I slutet av 2006 kan vi också ta den nya bastun i bruk. Kanske kan vi träffas där och få svar på våra egna, samhällets och världens stora frågor och lösa tidens problem.

Hur ser det ut i vår förening om ytterligare 10 år?

Är världssituationen sådan att vi fortfarande kan känna oss trygga?

Är vi då alla inom området uppkopplade i ett gemensamt nätverk? Det är mycket som vi inte själva kan påverka, men å andra sidan finns det mycket som beror på oss själva. Inom bostadsrättsföreningen har vi stora möjligheter att forma vår framtid, åtminstone när det gäller vårt boende.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultatTill stämmans förfogande finns följande medel

| | |
|------------------------------------|---------|
| Balanserat resultat | -3 873 |
| Årets resultat före fondförändring | 786 850 |
| Summa överskott | 782 977 |

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Avsättning till underhållsfond | 654 000 |
| Att balansera i ny räkning | <u>128 977</u> |
| Totalt att disponera | 782 977 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2005-07-01</i> <i>2006-06-30</i> | <i>2004-07-01</i> <i>2005-06-30</i> |
|---|------------|--|--|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 7 489 402 | 7 487 368 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 27 987 | 343 639 |
| | | <u>7 517 389</u> | <u>7 831 007</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer (fg år ej specificerat) | 3 | - 238 898 | -2 843 412 |
| Planerat underhåll | 4 | - 95 834 | 0 |
| Fastighetsskatt | | - 337 040 | - 326 756 |
| Driftskostnader | 5 | -3 634 803 | -3 509 850 |
| Personalkostnader | 6 | - 94 423 | - 87 806 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | 7 | -1 240 510 | -1 240 510 |
| | | <u>-5 641 508</u> | <u>-8 008 334</u> |
| Rörelseresultat | | 1 875 881 | - 177 327 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 6 750 | 2 250 |
| Ränteintäkter | 8 | 22 406 | 43 970 |
| Statliga bostadsbyggnadssubventioner | | 326 990 | 334 990 |
| Räntekostnader | 9 | -1 072 729 | -1 207 755 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 159 298 | -1 003 872 |
| Inkomstskatt | | - 372 448 | 0 |
| Årets resultat | | <u>786 850</u> | <u>-1 003 872</u> |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 654 000 | 0 |
| lanspråktagande av underhållsfond | | 0 | 1 000 000 |
| Förändring av underhållsfond | | <u>- 654 000</u> | <u>1 000 000</u> |
| Resultat efter fondförändring | | 132 850 | - 3 872 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2006-06-30</i> | <i>2005-06-30</i> |
|---|------------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 34 486 186 | 35 726 696 |
| | | <u>34 486 186</u> | <u>35 726 696</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 22 500 | 22 500 |
| | | <u>22 500</u> | <u>22 500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>34 508 686</u> | <u>35 749 196</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 4 258 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 577 014 | 430 954 |
| | | <u>577 014</u> | <u>435 212</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 13 | 1 567 000 | 1 500 000 |
| | | <u>1 567 000</u> | <u>1 500 000</u> |
| Kassa och bank | 14 | 875 131 | 695 960 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 019 145</u> | <u>2 631 172</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>37 527 831</u> | <u>38 380 368</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2006-06-30</i> | <i>2005-06-30</i> |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 15 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 1 080 099 | 1 080 099 |
| Underhållsfond | | 3 857 784 | 3 203 784 |
| | | <u>4 937 883</u> | <u>4 283 883</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | - 3 872 | 0 |
| Årets resultat | | 786 850 | -1 003 873 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 654 000 | 0 |
| Inspråktagande av underhållsfond | | 0 | 1 000 000 |
| | | <u>128 978</u> | <u>- 3 873</u> |
| <i>Summa eget kapital</i> | | <u>5 066 861</u> | <u>4 280 010</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån, långfristiga | 16 | 29 925 517 | 32 008 177 |
| | | <u>29 925 517</u> | <u>32 008 177</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Förskottsavgifter och hyror | | 619 039 | 607 053 |
| Fastighetslån, kortfristiga | | 534 056 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 407 962 | 338 115 |
| Skatteskulder | | 575 545 | 215 392 |
| Medlemmarnas reparationsfond | | 29 356 | 32 077 |
| Övriga skulder, kortfristiga | 17 | 34 058 | 65 520 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 335 438 | 834 023 |
| | | <u>2 535 453</u> | <u>2 092 180</u> |
| <i>Summa skulder</i> | | <u>32 460 970</u> | <u>34 100 357</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>37 527 831</u> | <u>38 380 367</u> |

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 38 647 000 38 647 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

| | 2006-06-30 | 2005-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Den löpande verksamheten</i> | | |
| Resultat efter finansiella poster | 1 159 298 | -1 003 872 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i> | | |
| Avskrivningar | 1 240 510 | 1 240 510 |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| | 2 399 808 | 236 638 |
| Årets skatt (resultatförd inkomstskatt) | - 372 448 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 027 360 | 236 638 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | - 141 802 | - 815 718 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | - 90 782 | 1 235 706 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 794 775 | 656 627 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Amortering av skuld | -1 548 604 | -1 553 212 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 548 604 | -1 553 212 |
| Årets kassaflöde | 246 171 | -1 218 442 |
| Likvida medel vid årets början | 2 195 960 | 3 414 402 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 442 131 | 2 195 960 |
| (se Not 13 och Not 14) | | |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens taxerade överskott uppgick enligt senaste beräknad deklaration till 4 296 kr.

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.

Underhåll/underhållsfond

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 föreningsstämma.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Standardförbättringar och markanläggningar
Byggnader

30 år
50 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

| | <u>2005-07-01</u> <u>2006-06-30</u> | <u>2004-07-01</u> <u>2005-06-30</u> |
|---|--|--|
| Not 1 Årsavgifter och hyror | | |
| Årsavgifter, bostäder | 7 283 498 | 7 283 498 |
| Hyror, lokaler | 13 600 | 12 200 |
| Hyror, garage | 102 000 | 102 000 |
| Hyror, p-platser | 90 304 | 89 670 |
| | <hr/> 7 489 402 | <hr/> 7 487 368 |
| Not 2 Övriga förvaltningsintäkter | | |
| Uthyrningsverksamhet lokal och rum | 9 150 | 9 520 |
| Övriga intäkter | 1 020 | 0 |
| Rot bidrag | | 334 119 |
| Justering fastighetskatt | 17 817 | 0 |
| | <hr/> 27 987 | <hr/> 343 639 |
| Not 3 Reparationer (fg år ej specificerat) | | |
| Övriga reparationer | 31 307 | 2 843 412 |
| Försäkringsskador | 89 066 | 0 |
| VVS | 35 380 | 0 |
| Ventilation | 18 369 | 0 |
| Tvättutrustning | 13 519 | 0 |
| Elinstallationer | 8 883 | 0 |
| Portar och dörrar | 8 341 | 0 |
| Gårdar och grönanläggningar | 29 017 | 0 |
| Kabel-tv | 5 016 | 0 |
| | <hr/> 238 898 | <hr/> 2 843 412 |
| Not 4 Planerat underhåll | | |
| Torkskåp | 34 584 | 0 |
| Ventilation | 61 250 | 0 |
| | <hr/> 95 834 | <hr/> 0 |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

| | <u>2005-07-01</u> | <u>2004-07-01</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | <u>2006-06-30</u> | <u>2005-06-30</u> |
| Not 5 Driftskostnader | | |
| Fastighetsförsäkring | 57 044 | 57 032 |
| Arvode förvaltning | 331 550 | 1 105 114 |
| Kabel-TV | 165 835 | 168 212 |
| IT-kostnader | 15 390 | 0 |
| Juridiska kostnader | - 56 | 0 |
| Arvode auktoriserad revisor | 22 875 | 21 875 |
| Fastighetsskötsel | 785 747 | 0 |
| Trädgårdsskötsel | 3 931 | 0 |
| Medlemsavgifter | 13 680 | 13 680 |
| Rabatt/återbäring från RB | - 14 500 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | 45 000 |
| Snöröjning | 35 971 | 27 124 |
| Övriga kostnader | 51 457 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 52 512 | 44 264 |
| Vatten | 215 143 | 219 915 |
| Telefon och porto | 1 791 | |
| EI | 286 788 | 233 552 |
| Uppvärmning | 1 429 776 | 1 421 723 |
| Sophantering | 179 868 | 152 359 |
| | <u>3 634 803</u> | <u>3 509 850</u> |
| | | |
| Not 6 Personalkostnader | | |
| <i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i> | | |
| Styrelsearvode | 73 370 | 69 400 |
| Föreningsvald revisor | 1 330 | 0 |
| Summa | <u>74 700</u> | <u>69 400</u> |
| Sociala kostnader | 19 723 | 18 406 |
| | <u>94 423</u> | <u>87 806</u> |
| | | |
| Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | 209 280 | 209 280 |
| Standardförbättringar | 1 031 230 | 1 031 230 |
| | <u>1 240 510</u> | <u>1 240 510</u> |
| | | |
| Not 8 Ränteintäkter | | |
| Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken | 1 304 | 2 292 |
| Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen | 20 960 | 41 678 |
| Avgifts- och hyresfordringar | 142 | 0 |
| | <u>22 406</u> | <u>43 970</u> |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

| | <u>2005-07-01</u> <u>2006-06-30</u> | <u>2004-07-01</u> <u>2005-06-30</u> |
|---|--|--|
| Not 9 Räntekostnader | | |
| Räntekostnader, fastighetslån | 1 070 524 | 1 204 133 |
| Övriga finansiella kostnader | 2 205 | 3 622 |
| | <hr/> 1 072 729 | <hr/> 1 207 755 |
| Not 10 Byggnader och mark | | |
| Anskaffningsvärden | <u>2006-06-30</u> | <u>2005-06-30</u> |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 10 463 988 | 10 463 988 |
| Mark | 675 000 | 675 000 |
| Standardförbättringar | 37 561 500 | 37 561 500 |
| Summa anskaffningsvärden | <hr/> 48 700 488 | <hr/> 48 700 488 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -6 719 742 | -6 510 462 |
| Standardförbättringar | -6 254 050 | -5 222 820 |
| | <hr/> -12 973 792 | <hr/> -11 733 282 |
| Årets avskrivning enligt plan byggnader | - 209 280 | - 209 280 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -1 031 230 | -1 031 230 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <hr/> -14 214 302 | <hr/> -12 973 792 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | <hr/> 34 486 186 | <hr/> 35 726 696 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 3 534 966 | 3 744 246 |
| Mark | 675 000 | 675 000 |
| Standardförbättringar | 30 276 220 | 31 307 450 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 52 000 000 | 52 000 000 |
| lokaler | 504 000 | 504 000 |
| Totalt taxeringsvärde | <hr/> 66 904 000 | <hr/> 66 904 000 |
| <i>varav byggnader</i> | 52 504 000 | 52 504 000 |
| Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Andelar i Intresseföreningen | 22 500 | 22 500 |
| | <hr/> 22 500 | <hr/> 22 500 |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

| | <u>2006-06-30</u> | <u>2005-06-30</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| El avgifter | | 13 100 |
| Fastighetsförsäkring | 28 523 | 28 520 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 46 170 | 43 921 |
| Förvaltningsarvode Riksbyggen | 82 558 | 0 |
| Förvaltningsarvode HSB | 197 849 | |
| Upplupna räntebidrag | 11 196 | 9 598 |
| Upplupna ROT-bidrag | 201 555 | 334 119 |
| Upplupna ränteintäkter | 2 413 | 1 696 |
| Utdelning andelar | 6 750 | 0 |
| | <u>577 014</u> | <u>430 954</u> |

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 567 000 | 1 500 000 |
| Typ | Saldo | Ränta |
| 30 dagar | 79 000 | 1,15 |
| 90 dagar | 188 000 | 1,40 |
| 90 dagar | 1 300 000 | 2,15 |
| Slutdatum | | |
| 2006-07-06 | | |
| 2006-08-05 | | |
| 2006-09-06 | | |

Not 14 Kassa och bank

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Handkassa | 2 018 | 6 000 |
| Avräkning med Föreningssparbanken | 873 113 | 689 960 |
| | <u>875 131</u> | <u>695 960</u> |

Not 15 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------|
| | <i>Insatser och uppl. avgift</i> | <i>Underhålls fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Resultat</i> |
| Vid årets början | 1 080 099 | 3 203 784 | 0 | - 3 873 |
| Disposition enl stämmobeslut | | 0 | - 3 873 | 3 873 |
| Förändring av underhållsfond | | | | 0 |
| Avsättning enligt plan | | 0 | | |
| lanspråkstagande ur fond | | 0 | | |
| Årets resultat | | | | 786 850 |
| Vid årets slut | 1 080 099 | 3 203 784 | - 3 873 | 786 850 |

Not 16 Fastighetslån, långfristiga

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fastighetslån | 30 459 573 | 32 008 177 |
| Avgår nästa års amortering | - 534 056 | 0 |
| Skuld vid årets slut | <u>29 925 517</u> | <u>32 008 177</u> |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|-------------------------------|--------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Checkkredit | rörlig | | | 3 283 567 | | 3 283 567 |
| FÖRENINGSSPARBANKEN AB | | | | | | |
| AB SPINTAB | 3,41 | 2009-01-10 | | 7 000 000 | | 7 000 000 |
| AB SPINTAB | 5,22 | 2006-09-07 | 7 000 000 | | | 7 000 000 |
| AB SPINTAB | 3,41 | 2009-01-10 | | 3 000 000 | 16 755 | 2 983 245 |
| AB SPINTAB | 3,67 | 2011-01-10 | | 4 692 761 | | 4 692 761 |
| AB SPINTAB | 3,67 | 2011-01-10 | | 5 500 000 | | 5 500 000 |
| AB SPINTAB | 2,25 | 2005-09-15 | 5 500 000 | | 5 500 000 | |
| AB SPINTAB | 2,25 | 2005-09-15 | 4 692 791 | | 4 692 791 | |
| SPINTAB | 2,42 | 2005-08-15 | 7 000 000 | | 7 000 000 | |
| SPINTAB | 5,08 | 2006-02-08 | 4 531 326 | | 4 531 326 | |
| SPINTAB | 2,42 | 2005-07-31 | 3 284 000 | | 3 284 000 | |
| | | | 32 008 117 | 23 476 328 | 25 024 872 | 30 459 573 |

Fastighetslån, kortfristiga

| | | |
|---|-----------|---|
| Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld | - 534 056 | 0 |
| | - 534 056 | 0 |

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

| | | |
|---------------|--------|--------|
| Avräkning LÅN | 34 058 | 65 520 |
| | 34 058 | 65 520 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|------------------------------|---------|---------|
| Underhållsarvode | | 219 918 |
| Upplupna räntekostnader | 143 428 | 89 841 |
| Upplupna elkostnader | 13 249 | 0 |
| Upplupna vattenavgifter | 24 085 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 49 375 | 61 014 |
| Upplupen kostnad renhållning | 28 791 | 0 |
| Revisionsarvode | 23 000 | 22 000 |
| Reparation och underhåll | 53 510 | 441 250 |
| | 335 438 | 834 023 |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Jönköping 2006-08-30


Maria Larsson


Rolf Eknefelt


Boine Lindblad


Kerstin Håkansson



Johan Blomqvist


Tommy Sandahl


Peter Högman

Vår revisionsberättelse har avgivits 06-10-03

KPMG


Lars Peterson
Aktoriserad 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 styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2005-07-01 - 2006-06-30. 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när 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 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 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 3 oktober 2006

KPMG Bohllins AB


Lars Peterson
Auktoriserad revisor


Birgitta Adolfsson
Föreningsvald revisor

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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