



Riksbyggens Brf Jönköpingshus 9
Org nr 726000-4895
Årsredovisning
1/7 2006 - 30/6 2007

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. 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, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Jönköpingshus 9 härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-07-01 - 2007-06-30

Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 är en välskött förening med trevliga innergårdar 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 föreningen byggt ut balkongerna samt glasat in dem. Fönster och lägenhetsdörrar har bytts ut mot säkrare modeller och gårdarna har genomgått en renovering för att skapa en säkrare lekplats för barnen. Fastigheternas stammar har bytts ut och badrummen renoverats om i samband med detta.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Maria Larsson	Ordförande	Föreningen	Stämman 2008
Rolf Eknefelt	Sekreterare	Föreningen	Stämman 2007
Åsa Yxing	Ledamot	Föreningen	Stämman 2008
Peter Högman	Ledamot	Föreningen	Stämman 2007
Boine Lindblad	Vice ordförande	Föreningen	Stämman 2008
Johan Blomqvist	Ledamot	Föreningen	Stämman 2007
Tommy Sandahl	Ledamot	Riksbyggen	Stämman 2007

Styrelsesuppleanter

Kerstin Håkansson	Suppleant	Föreningen	Stämman 2008
Gudrun Kindh	Suppleant	Föreningen	Stämman 2007
Gunilla Waérn	Suppleant	Riksbyggen	Stämman 2007

Ordinarie revisor(er)

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Föreningen
Birgitta Adolfsson	Revisor	Föreningen

Revisorssuppleant(er)

KPMG AB	Revisorsuppleant	Föreningen
Anders Ejmefors	Revisorsuppleant	Föreningen

Granskningen har utförts av KPMG AB.

Valberedning

Torbjörn Johansson (sammankallande)
Adolf Windis
Hans Rydberg ✓

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Västanvädret 1-13 i Jönköpings kommun med därpå uppförda 12 st byggnader med 228 lägenheter och 18 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Stockrosgatan

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 81 429 000 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.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 303 445 kr och planerat underhåll för 283 375 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 tkr för de närmaste 20 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig avsättning till underhållsfonden på 653 450 kr.

Föreningens planerade åtgärder framöver är inköp och montering av postboxar, upprättande av miljöhus samt renovering av föreningens tvättstugor. Det kommer även att göras en energibesikning på fastigheterna i syfte att upprätta en energideklaration enligt de lagkrav som finns.

✓

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 november 2006. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

Ekonomi

Årets resultat är något lägre än föregående år bland annat p.g.a ökade reparation- och underhållskostnader. Sänkningen av räntebidraget med ca 100 000 kr under verksamhetsåret 2006/2007 har även det påverkat resultatet. Räntebidragets avskaffande under en femårsperiod kommer att innebära fortsatt ökade kostnader för föreningen. Däremot kommer avskaffandet av schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningar ha en positiv inverkan på föreningens ekonomi under nästkommande verksamhetsår. Föreningens ränte- och driftskostnader har minskat något under året vilket visas i Diagram 1 nedan. Under verksamhetsåret 2006/2007 har föreningen extraamorterat ca 2,5 miljoner kronor (Låneförteckning se not 18). Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	7 586	7 517	7 831	7 496	7 497
Resultat efter finansiella poster	942	1 159	- 1 004	1	4
Årets resultat	488	787	- 1 004	654	79
Balansomslutning	35 344	37 528	38 380	40 596	41 319
Soliditet %	15%	14%	11%	–	–
Likviditet %	116%	119%	126%	–	–
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	505	505	505	505	492
Driftskostnad, kr / kvm	241	244	235	232	225
Ränta, kr / kvm	71	72	81	111	117
Underhållsfond, kr / kvm	284	222	222	292	–
Lån, kr / kvm	1 873	2 043	2 146	2 251	2 389

Diagram 1, Kostnadsutveckling

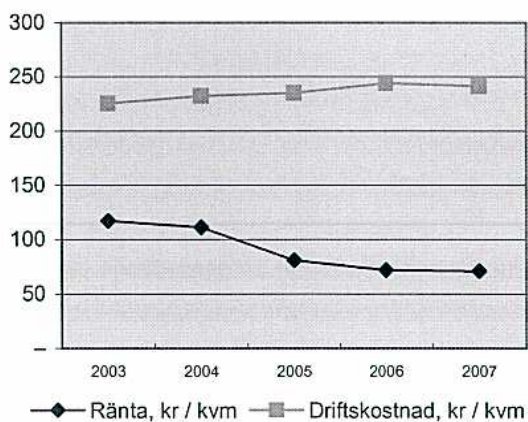
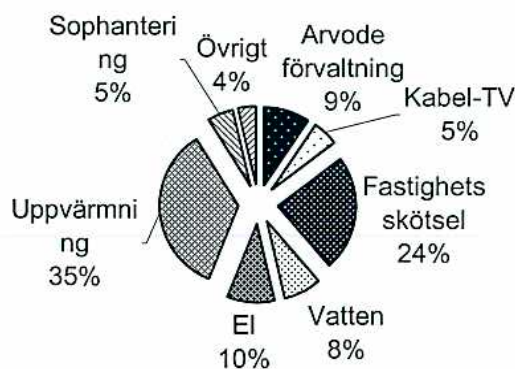


Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Föreningen förändrade årsavgifterna senast under verksamhetsåret 2001/2002 i samband med ombyggnationen av balkongerna. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2006/2007 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter men en höjning av garagehyran på 50 kr/mån fr.o.m 1 juli 2007. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 505 kr kvm/år.

Överlåtelse

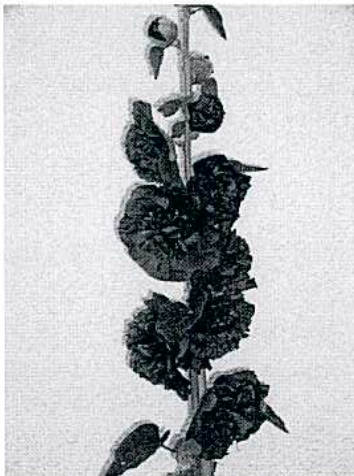
Under 2006/2007 har 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 17 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
HSB	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV

Stockros



Stockros
på gård 3,
Stockroskatan 53
30 augusti 2007

Gatorna i stadsdelen Ekhagen har namn efter blommor och träd. Stockroskatan är i detta fall inget undantag, utan den har fått sitt namn efter den ståtliga blomman stockros. De flesta somrar kan man se stockrosor på våra gårdar. För den som inte känner till så mycket om denna blomma finns här lite upplysning.

Stockros (*Althaea rosea*) är en art av familjen malvaväxter. Det är en ett- eller tvåårig ört som kan bli uppemot 3 meter hög. Den har enkla eller dubbla blommor i rött, rosa, gult eller vitt. Stockrosen blommar från juli till september. Vanligast är att man sår den det ena året och får blommor nästföljande år. Det finns också en flerårig stockros som kallas hybridstockros.

Stockros har förr i tiden använts som medicinalväxt. Genom att koka te på bladen fick man ett verksamt medel mot förkylningar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	128 978
Årets resultat före fondförändring	487 504
Fondavsättning enligt stadgarna	-654 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>280 000</u>
Summa över/underskott	242 482

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	242 482

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>2006-07-01 2007-06-30</i>	<i>2005-07-01 2006-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 550 898	7 489 402
Övriga förvaltningsintäkter	2	34 829	27 987
		<u>7 585 727</u>	<u>7 517 389</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 303 445	- 238 898
Planerat underhåll	4	- 283 375	- 95 834
Fastighetsskatt		- 333 265	- 337 040
Driftskostnader	5	-3 600 088	-3 634 803
Personalkostnader	5	- 102 687	- 94 423
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 240 510	-1 240 510
		<u>-5 863 370</u>	<u>-5 641 508</u>
Rörelseresultat		1 722 357	1 875 881
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 250	6 750
Ränteintäkter	7	43 297	22 406
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		233 709	326 990
Räntekostnader	8	-1 059 120	-1 072 729
		<u>- 779 864</u>	<u>- 716 583</u>
Resultat efter finansiella poster		942 494	1 159 298
Inkomstskatt		- 454 990	- 372 448
Årets resultat		<u>487 504</u>	<u>786 850</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 654 000	- 654 000
lanspråktagande av underhållsfond		280 000	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 374 000</u>	<u>- 654 000</u>
Resultat efter fondförändring		113 504	132 850

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-06-30</i>	<i>2006-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	33 245 676	34 486 186
		<u>33 245 676</u>	<u>34 486 186</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	0	22 500
		<u>0</u>	<u>22 500</u>
Summa anläggningstillgångar		33 245 676	34 508 686
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		238	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	330 361	577 014
		<u>330 599</u>	<u>577 014</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	922 000	1 567 000
		<u>922 000</u>	<u>1 567 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	845 475	841 073
		<u>845 475</u>	<u>841 073</u>
Summa omsättningstillgångar		2 098 074	2 985 087
SUMMA TILLGÅNGAR		35 343 750	37 493 773

Y

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-06-30</i>	<i>2006-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 080 099	1 080 099
Underhållsfond		4 231 784	3 857 784
		<u>5 311 883</u>	<u>4 937 883</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		128 978	- 3 873
Årets resultat		487 504	786 850
Avsättning till underhållsfond		- 654 000	- 654 000
lanspråktagande av underhållsfond		280 000	0
		<u>242 482</u>	<u>128 978</u>
<i>Summa eget kapital</i>		5 554 365	5 066 861
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	15	27 391 080	29 925 517
		<u>27 391 080</u>	<u>29 925 517</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		534 056	534 056
Leverantörsskulder		471 668	407 962
Skatteskulder		345 987	575 545
Hyses och avgiftsskulder		584 792	619 039
Medlemmarnas reparationsfond		29 356	29 356
Övriga skulder, kortfristiga	16	100 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	332 446	335 438
		<u>2 398 304</u>	<u>2 501 395</u>
<i>Summa skulder</i>		29 789 384	32 426 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 343 750	37 493 773

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 38 647 000 38 647 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

✓

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-06-30	2006-06-30
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	942 494	1 159 298
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 240 510	1 240 510
	2 183 004	2 399 808
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	- 454 990	- 372 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 728 014	2 027 360
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	246 415	- 748 856
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 103 091	482 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 871 338	1 760 717
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	22 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	22 500	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-2 534 437	-1 548 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 534 437	-1 548 604
Årets kassaflöde	- 640 599	212 112
Likvida medel vid årets början	2 408 073	2 195 960
Likvida medel vid årets slut	1 767 474	2 408 073
(se Not 12 och Not 13)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

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

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 och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens överskott gällande beräkning av inkomstskatt har per balansdagen beräknats till 1 624 963 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt redovisats för året.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare.

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

Standardförbättringar och markanläggningar 30 år

7

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-07-01	2005-07-01
	2007-06-30	2006-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	7 283 498	7 283 498
Hyror, lokaler	15 250	13 600
Hyror, garage	102 000	102 000
Hyror, p-platser	150 150	90 304
	<u>7 550 898</u>	<u>7 489 402</u>
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Uthyrningsverksamhet lokal och lägenhet	17 200	9 150
Övriga intäkter	675	1 020
Justering fastighetsskatt	16 953	17 817
	<u>34 829</u>	<u>27 987</u>
Not 3 Reparationer		
Övriga reparationer	- 52 041	31 307
Vattenskador	14 152	0
Målning lokal	9 531	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	4 875	0
Tvättstugor	116 414	13 519
Trapphus/Entreer	39 150	0
VA/Sanitet	12 773	35 380
Försäkringsskador	0	89 066
Värme	78 633	
Ventilation	2 682	18 369
Elinstallationer	11 061	8 883
Tele/TV/Porttelefon	1 705	0
Låssystem	4 497	0
Huskropp	11 445	0
Port och dörrar	9 574	8 341
Gårdar och grönanläggningar	31 194	29 017
Kabel-tv	0	5 016
Självrisk	7 800	0
	<u>303 445</u>	<u>238 898</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Ventilation	0	61 250
Tvättstugor	283 375	34 584
	<u>283 375</u>	<u>95 834</u>

✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-07-01 2007-06-30	2005-07-01 2006-06-30
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	51 445	57 044
Arvode förvaltning	340 820	331 550
Kabel-TV	189 296	165 835
IT-kostnader	0	15 390
Juridiska kostnader	0	- 56
Revisionsarvode, externt	22 000	22 875
Fastighetsskötsel	856 533	785 747
Trädgårdsskötsel	0	3 931
medlemsavgifter	0	13 680
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 400	- 14 500
Snöröjning	0	35 971
Övriga kostnader	35 811	51 457
Förbrukningsmateriel	27 552	52 512
Telefon och porto	1 750	1 791
Vatten	277 697	215 143
El	350 037	286 788
Uppvärmning	1 266 118	1 429 776
Sophantering	190 429	179 868
	3 600 088	3 634 803
 <i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	80 000	73 370
Föreningsvald revisor	0	1 330
Summa	80 000	74 700
Sociala kostnader	22 687	19 723
	102 687	94 423
 Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	209 280	209 280
Standardförbättringar	1 031 230	1 031 230
	1 240 510	1 240 510
 Not 7 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	6 953	1 304
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	36 176	20 960
Avgifts- och hyresfordringar	168	142
	43 297	22 406

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-07-01	2005-07-01
	2007-06-30	2006-06-30
Not 8 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 019 328	1 070 524
Övriga räntekostnader	38 157	0
Övriga finansiella kostnader	1 635	2 205
	<u>1 059 120</u>	<u>1 072 729</u>
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 463 988	10 463 988
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	37 561 500	37 561 500
	<u>48 700 488</u>	<u>48 700 488</u>
Summa anskaffningsvärden	48 700 488	48 700 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 929 022	-6 719 742
Standardförbättringar	-7 285 280	-6 254 050
	<u>-14 214 302</u>	<u>-12 973 792</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 209 280	- 209 280
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 031 230	-1 031 230
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 454 812	-14 214 302
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 245 676	34 486 186
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 325 686	3 534 966
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	29 244 990	30 276 220
Taxeringsvärden		
bostäder	80 800 000	52 000 000
lokaler	629 000	504 000
Totalt taxeringsvärde	<u>81 429 000</u>	<u>52 504 000</u>
Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i intresseföreningen	0	22 500
	<u>0</u>	<u>22 500</u>

Y

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-06-30	2006-06-30
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 478	46 170
Förvaltningsarvode RB	0	82 558
Förvaltningsarvode HSB	200 486	197 849
Övriga förutbetalda kostnader	9 400	0
Upplupna räntebidrag	21 940	11 196
Upplupna ROT-bidrag	0	201 555
Utdelning andelar	2 250	6 750
Upplupna ränteintäkter	1 962	2 413
Fastighetsförsäkring	45 845	28 523
	330 361	577 014

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	922 000	1 567 000
Typ	Saldo	Ränta
30 dagar	122 000	2,60
90 dagar	800 000	3,00
Slutdatum		
2007-07-05		
2007-09-05		

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	2 018	2 018
Avräkning med Swedbank	928 473	873 113
Avräkning lån	- 85 016	- 34 058
	845 475	841 073

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och</i>	<i>Underhålls</i>	<i>Balanserat</i>	<i>Resultat</i>
	<i>uppl. avgift</i>	<i>fond</i>	<i>resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 080 099	3 857 784	- 3 872	786 850
Disposition enl årsstämmobeslut			786 850	- 786 850
Förändring av underhållsfond				
Avsättning till underhållsfond		654 000	- 654 000	- 654 000
Uttag ur underhållsfond		- 280 000		280 000
Årets resultat				487 504
Vid årets slut	1 080 099	4 231 784	128 978	113 504

✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	<u>2007-06-30</u>	<u>2006-06-30</u>
Not 15 Fastighetslån, långfristiga		
Fastighetslån	27 925 136	30 459 573
Avgår nästa års amortering	- 534 056	- 534 056
Skuld vid årets slut	27 391 080	29 925 517

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
FÖRENINGSSPARBA	3,41	2009-01-10	2 983 245		35 960	2 947 285
FÖRENINGSSPARBA	3,67	2011-01-10	4 692 761			4 692 851
FÖRENINGSSPARBA	3,67	2011-01-10	5 500 000			5 500 000
SPINTAB	3,41	2008-12-19	7 000 000			7 000 000
SWEDBANK AB (PUI	3,61	Rörligt		9 785 000	7 000 000	2 785 000
SWEDBANK HYP AB	4,75	2015-05-08		5 000 000		5 000 000
Chekkredit	Rörlig		3 283 567		3 283 567	
SWEDBANK HYP AB	5,22	2006-09-07	7 000 000		7 000 000	
			30 459 573	14 785 000	17 319 527	27 925 136

Fastighetslån, kortfristiga

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

Not 16 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga kortfristiga låneskulder	100 000	0
	100 000	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	99 393	143 428
Upplupna elkostnader	22 680	13 249
Upplupna vattenavgifter	39 505	24 085
Upplupna värmekostnader	48 897	49 375
Upplupna kostnader för renhållning	37 685	28 791
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 786	53 510
Upplupna revisionsarvoden	22 500	23 000
	332 446	335 438

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Jönköping 2007-09-04



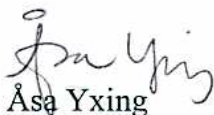
Maria Larsson



Rolf Eknefelt



Tommy Sandahl



Åsa Yxing



Peter Högman



Boine Lindblad



Johan Blomqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Jönköping 2007-09 -27

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 styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2006-07-01 - 2007-06-30. 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.

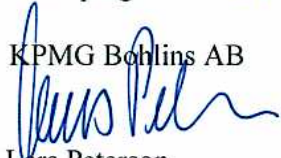
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 27 september 2007

KPMG Bohlins AB


Lars Peterson
Auktoriserad revisor


Birgitta Adolfsson
Föreningsvald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR

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 motsvaras 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 5% 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:s 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. 036-108411
www.riksbyggen.se