



Riksbyggens Brf Jönköpingshus 9
Org nr 726000-4895
Årsredovisning
1/7 2007 - 30/6 2008

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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret 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 byggande 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	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Jönköpingshus 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-07-01 - 2008-06-30.

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 upprustning för att skapa en säkrare lekplats för barnen. Fastighetens stammar har bytts ut och badrummen renoverats i samband med detta. Föreningslokalen och gästlägenheten har blivit uppfräschade beträffande både lokaler och möblemang.

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 2009
Boine Lindblad	Vice ordf.	Föreningen	Stämman 2008
Mira Sterner	Ledamot	Föreningen	Stämman 2008
Per Lidström	Ledamot	Föreningen	Stämman 2009
Johan Blomqvist	Ledamot	Föreningen	Stämman 2009
Tommy Sandahl	Ledamot RB	Riksbyggen	Stämman 2008

Styrelsesuppleanter

Linda Afzelius	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Kerstin Håkansson	Suppleant	Föreningen	Stämman 2008
Gunilla Waérn	Suppleant RB	Riksbyggen	Stämman 2008

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Föreningen
Birgitta Adolfsson	Revisor	Föreningen

Revisorssuppleant

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

Valberedning

Torbjörn Johansson (sammankallande)
Adolf Windis
Monica Johansson-Martis

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 21 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Stockrosgatan i Jönköping. Köplatser till garage och parkering sköts av Riksbyggen i Västerås.

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Garage	P-platser med motorvärmare
34	126

Total bostadsarea: 14 404 kvm
Total lokalarea: 509 kvm

Årets taxeringsvärde 81 429 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 81 429 000 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 253 136 tkr och planerat underhåll för 95 764 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 069 tkr för de närmaste 20 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig avsättning till underhållsfonden på 654 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2007/2008 sker med 654 tkr.

Större planerade åtgärder för föreningen framöver är att fortsätta renovera tvättstugorna samt att bygga miljöhus. Arbetet med miljöhusen beräknas påbörjas under verksamhetsåret 2008/2009. Energibesiktning av fastigheterna och upprättandet av energideklaration kommer, enligt lagkrav, att utföras under nästa verksamhetsår. ✓

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 november 2007. Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

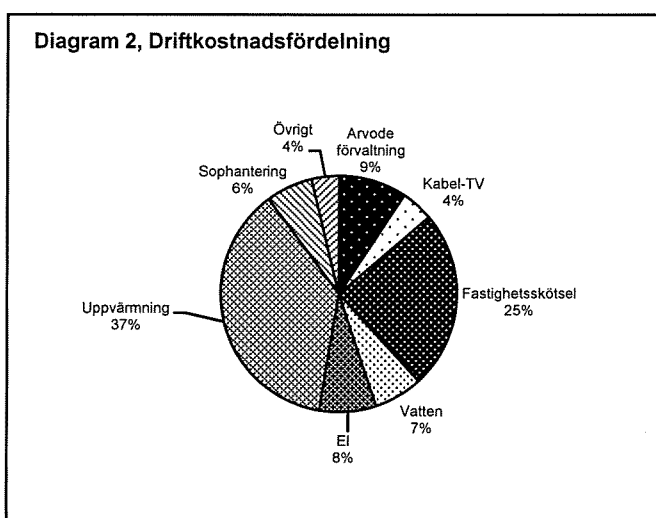
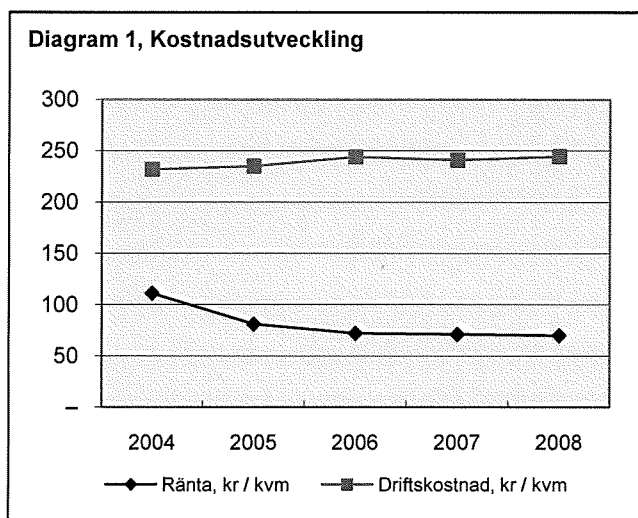
Ekonomi

Föreningen visar ett överskott på 382 tkr efter avsättning till föreningens underhållsfond med 654 tkr. Årets resultat är således något bättre än föregående år trots det minskade räntebidraget på ca 138 tkr. Detta bland annat tack vare lite lägre reparations- och underhållskostnader i jämförelse med föregående verksamhetsår. Driftkostnaderna i föreningen har ökat något medan räntekostnaderna minskat lite (se diagram 1) jämfört med föregående år bl.a. beroende på att föreningen amorterat 1 000 tkr extra under året (låneförteckning se not 16).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Resultat och ställning

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter (tkr)	7 580	7 586	7 517	7 831	7 496
Årets resultat (tkr)	1 037	488	787	- 1 004	654
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 053	942	1 159	- 1 004	1
Balansomslutning (tkr)	36 276	35 344	37 528	38 380	40 596
Soliditet %	18%	15%	14%	11%	–
Likviditet %	96%	116%	119%	126%	–
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	506	505	505	505	505
Driftkostnad, kr / kvm	244	241	244	235	232
Ränta, kr / kvm	70	71	72	81	111
Underhållsfond, kr / kvm	328	248	222	222	292
Lån, kr / kvm	1 803	1 873	2 043	2 146	2 251



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast under verksamhetsåret 2001/2002 i samband med ombyggnationen av balkongerna. Garagehyran höjdes med 50 kr/mån fr.o.m 1 juli 2007. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008/2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 506 kr kvm/år.

Överlåtelser

Under 2007/2008 har 33 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 25 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
HSB	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabeltv

Till gemensam nytta och glädje

Förutom tvättstugor, cykelrum och flera andra gemensamma utrymmen har vår bostadsrättsförening en föreningslokal och en gästlägenhet.

Föreningslokalen används vid bostadsrättsföreningens årsmöten och andra gemensamma samlingar samt för styrelsens sammanträden. Denna lokal vid Stockrosgatan 41 kan också hyras av de boende, om man vill ordna t.ex. 50-årskalas, examensfest eller begravningskaffe. Eftersom möbleringen är flexibel finns det stora möjligheter att utforma samlingen så som man vill ha den. Lokalerna är godkända för 50 personer, som alla får god plats att sitta till bords. Det finns dock inte köksutrustning för så mycket folk, men det finns flera bra cateringfirmor i Jönköping. Det som nu finns i köket räcker till mindre samlingar. 200 kr per gång kostar det att hyra föreningslokalen.

Gästlägenheten finns i källarplanet med ingång från gaveln vid Stockrosgatan 71. Den består av två rum, ett litet pentry, hall och toalett. I det ena rummet finns två sängar och i det andra en bäddsoffa för två personer. En extrasäng kan ordnas vid behov. Många ser det positiva i att kunna placera svärföräldrarna eller barnbarnen här, när man får besök. Den som hyr måste själv hålla sig med lakan och handdukar, i övrigt finns god sängutrustning. Med hjälp av pentryt kan man ordna sin frukost eller koka en kopp kaffe. Priset är 150 kr per natt för hela lägenheten oberoende av hur många som bor där.

Både föreningslokalen och gästlägenheten har det senaste året blivit målade och uppfräschade. Alla möbler och det mesta av den övriga utrustningen är helt nya. Städningen får den hyrande svara för. Det finns material för detta på båda ställena.

Den som vill hyra föreningslokalen eller gästlägenheten anmäler detta till den som har hand om uthyrningen. Uppgifter härom finns på anslagstavlan i varje trappuppgång. Inför vissa helger kan man behöva beställa i god tid, men det finns ibland möjlighet att hyra även om man skulle få "oväntat besök" (se bilderna på sista sidan).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	242 482
Årets resultat före fondförändring	1 036 694
Fondavsättning enligt stadgarna	-654 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	<hr/> 625 176

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<hr/> 500 000
Att balansera i ny räkning	125 176

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

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>	<i>2006-07-01 2007-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 569 748	7 550 898
Övriga förvaltningsintäkter	2	10 429	34 829
		<u>7 580 177</u>	<u>7 585 727</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 253 136	- 303 445
Planerat underhåll	4	- 95 764	- 283 375
Fastighetsskatt		- 304 690	- 333 265
Driftskostnader	5	-3 645 091	-3 600 088
Personalkostnader		- 101 872	- 102 687
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-1 240 510	-1 240 510
		<u>-5 641 063</u>	<u>-5 863 369</u>
Rörelseresultat		1 939 114	1 722 358
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	2 250
Ränteintäkter	7	60 994	43 297
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		95 332	233 709
Räntekostnader	8	-1 042 336	-1 059 120
		<u>- 886 010</u>	<u>- 779 864</u>
Resultat efter finansiella poster		1 053 104	942 494
Inkomstskatt	9	- 16 410	- 454 990
Årets resultat		<u>1 036 694</u>	<u>487 504</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 654 000	- 654 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		0	280 000
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 654 000</u>	<u>- 374 000</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		382 694	113 504

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-06-30</i>	<i>2007-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	32 005 166	33 245 676
Pågående arbete (renovering tvättstugor)	11	1 059 000	0
		<u>33 064 166</u>	<u>33 245 676</u>
Summa anläggningstillgångar		33 064 166	33 245 676
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	311 622	330 361
		<u>311 622</u>	<u>330 599</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	1 255 000	922 000
		<u>1 255 000</u>	<u>922 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	1 644 739	845 475
		<u>1 644 739</u>	<u>845 475</u>
Summa omsättningstillgångar		3 211 361	2 098 074
SUMMA TILLGÅNGAR		36 275 527	35 343 750

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-06-30</i>	<i>2007-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 080 099	1 080 099
Underhållsfond		4 885 784	4 231 784
		<u>5 965 883</u>	<u>5 311 883</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		242 482	128 978
Årets resultat		1 036 694	487 504
Avsättning till underhållsfond		- 654 000	- 654 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	280 000
		<u>625 176</u>	<u>242 482</u>
<i>Summa eget kapital</i>		6 591 059	5 554 365
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	26 352 152	27 391 080
		<u>26 352 152</u>	<u>27 391 080</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		534 056	534 056
Leverantörsskulder		1 452 957	471 668
Avgifts- och hyresskulder		561 911	584 792
Skatteskulder		308 156	345 987
Medlemmarnas reparationsfond		23 007	29 356
Övriga skulder, kortfristiga	17	45 691	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	406 538	332 446
		<u>3 332 316</u>	<u>2 398 304</u>
<i>Summa skulder</i>		29 684 468	29 789 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 275 527	35 343 749

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 38 647 000 38 647 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga ✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning 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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens överskott har beräknats till 1 663 006 kr, vilket innebär att föreningen betalar inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

50 år

Standardförbättringar och markanläggningar

30 år

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.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-07-01	2006-07-01
	2008-06-30	2007-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	7 283 498	7 283 498
Hyror, lokaler	15 900	15 250
Hyror, garage	122 100	102 000
Hyror, p-platser	148 250	150 150
	<u>7 569 748</u>	<u>7 550 898</u>
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Uthyrningsverksamhet lokal och lägenhet	9 800	17 200
Övriga intäkter	629	675
Justering fastighetsskatt	0	16 953
	<u>10 429</u>	<u>34 829</u>
Not 3 Reparationer		
Övrigt	35 547	- 52 041
Vattenskador	5 383	14 152
Målning	27 481	9 531
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	4 875
Tvättstugor	57 328	116 414
Trapphus/Entreer	4 357	39 150
Vatten/Avlopp	10 207	12 773
Värme	1 884	78 633
Ventilation	688	2 682
Elinstallationer	4 825	11 061
Tele/TV/Porttelefon	0	1 705
Låssystem	3 693	4 497
Tak	52 000	0
Fönster	5 720	0
Port och dörrar	31 438	9 574
Huskropp	0	11 445
Gårdar och grönanläggningar	12 585	31 194
Självrisk	0	7 800
	<u>253 136</u>	<u>303 445</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Tvättstugor	95 764	283 375
	<u>95 764</u>	<u>283 375</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-07-01 2008-06-30	2006-07-01 2007-06-30
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	45 845	51 445
Arvode förvaltning	339 632	340 820
Kabel-TV	163 903	189 296
Revisionsarvode, externt	23 625	22 000
Fastighetsskötsel	898 435	856 533
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 350	- 9 400
Bevakningskostnader	7 092	0
Drift och förbrukning, övrigt	28 205	35 811
Telefon och Porto	1 992	1 750
Förbrukningsmateriel	37 355	27 552
Vatten	244 007	277 697
Ei	286 634	350 037
Uppvärmning	1 364 544	1 266 118
Sophantering	234 457	190 429
Justeringspost fastighetsskatt	- 28 285	0
	<u>3 645 091</u>	<u>3 600 088</u>
 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	81 000	80 000
Summa	<u>81 000</u>	<u>80 000</u>
Sociala kostnader	20 872	22 687
	<u>101 872</u>	<u>102 687</u>
 Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	209 280	209 280
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 031 230	1 031 230
	<u>1 240 510</u>	<u>1 240 510</u>
 Not 7 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	11 048	6 953
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	47 559	36 176
Övriga ränteintäkter	2 387	168
	<u>60 994</u>	<u>43 297</u>
 Not 8 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 040 100	1 019 328
Övriga räntekostnader	0	38 157
Övriga finansiella kostnader	2 236	1 635
	<u>1 042 336</u>	<u>1 059 120</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-07-01 2008-06-30	2006-07-01 2007-06-30
Not 9 Inkomstskatt		
Inkomstskatt	16 410	454 990
	16 410	454 990
Not 10 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
	48 700 488	48 700 488
Summa anskaffningsvärden	48 700 488	48 700 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 138 302	-6 929 022
Standardförbättringar	-8 316 510	-7 285 280
	-15 454 812	-14 214 302
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 209 280	- 209 280
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 031 230	-1 031 230
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 695 322	-15 454 812
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 005 166	33 245 676
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 116 406	3 325 686
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	28 213 760	29 244 990
Taxeringsvärden		
bostäder	80 800 000	80 800 000
lokaler	629 000	629 000
Totalt taxeringsvärde	81 429 000	81 429 000

✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30		
Not 11 Pågående byggnation				
Pågående arbeten tvättstugor	1 059 000	0		
	1 059 000	0		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 475	48 478		
Förvaltningsarvode HSB	208 136	200 486		
Utdelning andelar	0	2 250		
Övriga förutbetalda kostnader	0	9 400		
Upplupna ränteintäkter	3 716	1 962		
Upplupna räntebidrag	15 450	21 940		
Fastighetsförsäkring	45 845	45 845		
	311 622	330 361		
Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen				
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 255 000	922 000		
	Typ	Saldo		
	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	755 000		
	90 dagar	500 000		
		4,00		
		2008-07-05		
		4,25		
		2008-09-05		
Not 14 Kassa och bank				
Handkassa	2 018	2 018		
Avräkning med Swedbank	1 677 649	928 473		
Avräkning LÅN	- 34 928	- 85 016		
	1 644 739	845 475		
Not 15 Eget kapital				
	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>			
	<i>och uppl.</i>	<i>Underhålls</i>	<i>Balanserat</i>	
	<i>avgift</i>	<i>fond</i>	<i>resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 080 099	4 231 784	128 978	113 504
Disposition enl årsstämmobeslut			113 504	- 113 504
Förändring av underhållsfond				0
Avsättning till underhållsfond		654 000		- 654 000
Uttag ur underhållsfond		0		
Årets resultat				1 036 694
Vid årets slut	1 080 099	4 885 784	242 482	382 694

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

		2008-06-30	2007-06-30
Not 16 Fastighetslån			
Fastighetslån		26 886 208	27 925 136
Avgår nästa års amortering		- 534 056	- 534 056
Skuld vid årets slut		26 352 152	27 391 080
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld
SPINTAB	3,41	2008-12-19	7 000 000
SWEDBANK AB	4,62	Rörligt	2 785 000
SWEDBANK HYP AB	3,41	2009-01-10	2 947 285
SWEDBANK HYP AB	3,67	2011-01-10	4 692 851
SWEDBANK HYP AB	3,67	2011-01-10	5 500 000
SWEDBANK HYP AB	4,75	2015-05-08	5 000 000
			27 925 136
		1 038 928	26 886 208
Fastighetslån, kortfristiga			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld		- 534 056	- 534 056
		- 534 056	- 534 056
Leverantörsskulder			
Leverantörsskulder		1 452 957	471 668
		1 452 957	471 668
Medlemmarnas reparationsfond			
Medlemmarnas reparationsfond		23 007	29 356
		23 007	29 356
Not 17 Övriga skulder, kortfristiga			
Upplupna sociala avgifter och skatter		45 691	0
Övriga kortfristiga låneskulder		0	100 000
		45 691	100 000
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader		102 625	99 393
Upplupna elkostnader		15 000	22 680
Upplupna vattenavgifter		40 000	39 505
Upplupna värmekostnader		53 528	48 897
Upplupna kostnader för renhållning		39 600	37 685
Upplupna revisionsarvoden		23 000	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 784	61 786
		406 538	332 446

Underskrifter av styrelsen

Jönköping 2008-09-02



Maria Larsson



Rolf Eknefelt



Tommy Sandahl



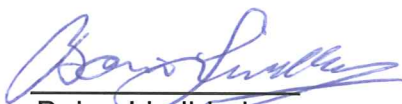
Mira Sterner



Per Lidström



Johan Blomqvist

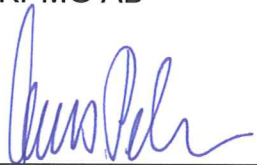


Boine Lindblad

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Jönköping 2008-09-24

KPMG AB



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 2007-07-01 - 2008-06-30. 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 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.

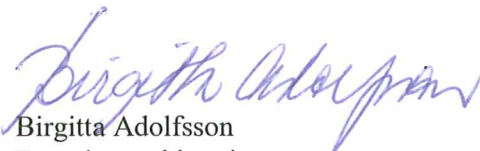
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

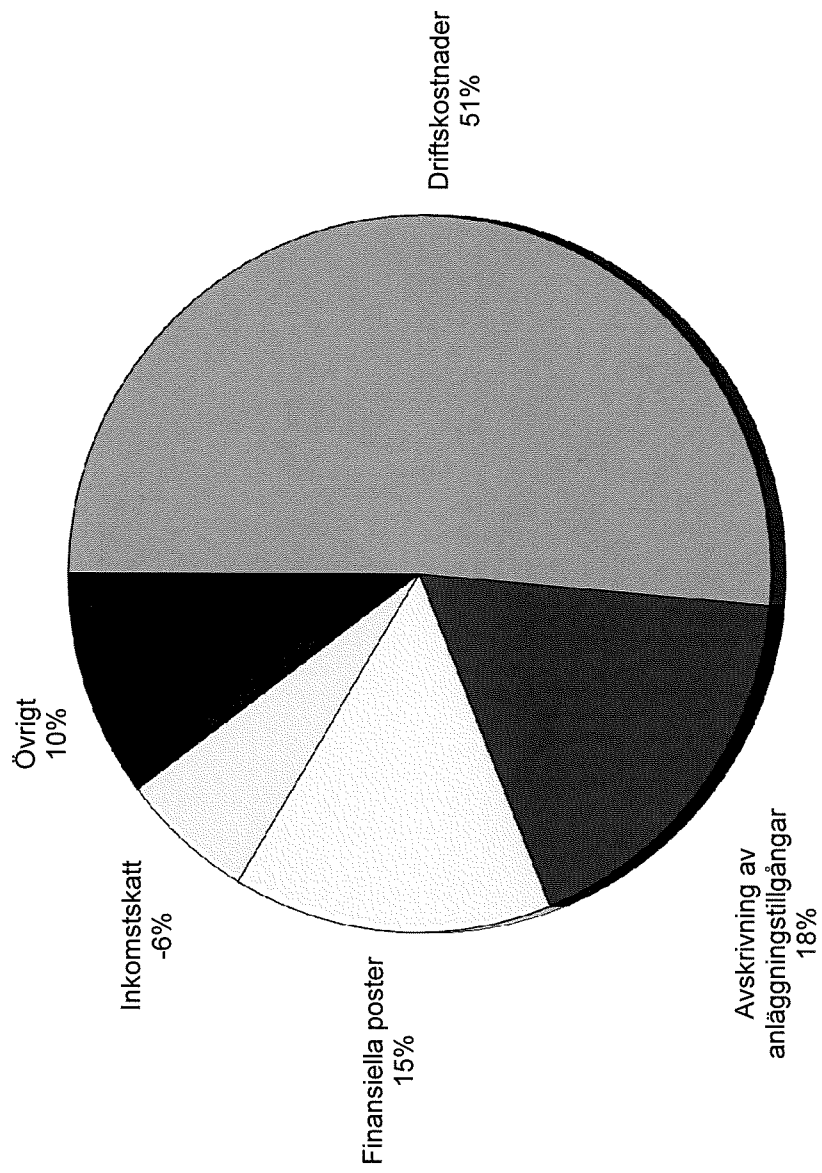
Jönköping den *27 september 2008*

KPMG AB


Lars Peterson
Auktoriserad revisor


Birgitta Adolfsson
Föreningsvald revisor

Kostnadsfördelning



ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. 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, fastighetskötsel 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