



Riksbyggens Brf Jönköpingshus 9
Org nr 726000-4895
Årsredovisning
1/7 2008 - 30/6 2009

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 folkrörelseföretag 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	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 2008-07-01 - 2009-06-30.

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. Nya miljöhus har byggts och tvättstugorna har renoverats.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Maria Larsson	Ordförande	Föreningen	Stämman 2010
Rolf Eknefelt	Sekreterare	Föreningen	Stämman 2009
Boine Lindblad	Vice ordförande	Föreningen	Stämman 2010
Per Lidström	Ledamot	Föreningen	Stämman 2009
Johan Blomqvist	Ledamot	Föreningen	Stämman 2009
Anders Ejmefors	Ledamot	Föreningen	Stämman 2010
Tommy Sandahl	Ledamot RB	Riksbyggen	Stämman 2009

Styrelsesuppleanter

Linda Afzelius	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Mikael Lundö	Suppleant	Föreningen	Stämman 2010
Johanna Isaksson	Suppleant RB	Riksbyggen	Stämman 2009

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Föreningen
Birgitta Adolfsson	Revisor	Föreningen

Revisorssuppleant

Lisbeth Lindström	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, Boiné 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 bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 175 134 kr och planerat underhåll för 1 223 962 kr. 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 2008/2009 sker med 654 tkr.

Åtgärder som kommer att belasta kommande verksamhetsår är genomförandet av beställd energideklaration och slutförande av inrapporteringen av lägenhetsregistret till Lantmäteriet och information till de boende om nya nummer. ✓

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

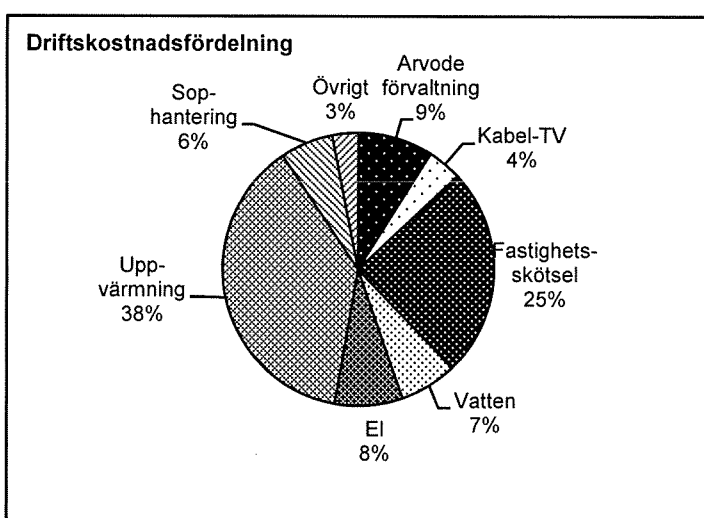
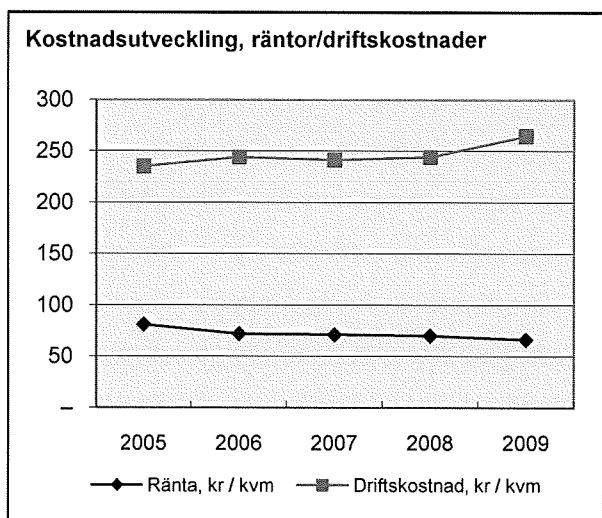
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 november 2008. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat 2008/2009 visar ett överskott på 98 tkr efter avsättning med 654 tkr och ianspråktagande av underhållsfond med 1 223 tkr. Resultatet är sämre än föregående år pga ökade kostnader. Bland annat är driftskostnaderna högre medan räntekostnaderna är något lägre (se diagram 1) jämfört med föregående år. Avskrivningarna är något högre än föregående år eftersom tvättstugerenoveringen börjar att skrivas av från och med detta verksamhetsår. När det gäller fastighetsavgiften/skatten är det avgiften/kostnaden för perioden 2008-07-01 till 2009-12-31 som belastar detta års resultat.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	7 583	7 580	7 586	7 517	7 831
Årets resultat	- 471	1 037	488	787	- 1 004
Resultat efter finansiella poster	- 455	1 053	942	1 159	- 1 004
Balansomslutning	34 573	36 276	35 344	37 528	38 380
Soliditet %	18%	18%	15%	14%	11%
Likviditet %	131%	96%	116%	119%	126%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	506	506	505	505	505
Driftskostnad, kr / kvm	265	244	241	244	235
Ränta, kr / kvm	66	70	71	72	81
Underhållsfond, kr / kvm	289	328	248	222	222
Lån, kr / kvm	1 802	1 803	1 873	2 043	2 146



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast under verksamhetsåret 2001/2002 i samband med ombyggnation av balkongerna. Garagehyran höjdes senast 1 juli 2007. Efter att ha antagit budgeten för 2009/2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 506 kr per kvm och år.

Överlåtelse

Under 2008/2009 har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
HSB	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabeltv

Nya miljöhus

Under året har föreningen låtit bygga två miljöhus för avfallshantering. Dessa är faktiskt miljöhus i dubbel bemärkelse. För det första bidrar de till att skona miljön genom att vi kan lämna till återvinning flera olika typer av avfall. Därtill kan våra komposterbara sopor förädlas till biogas, som gör att vi kan minska användningen av fossila bränslen. För det andra är de båda husen byggda av ett material som är framställt av återvunnet plastavfall och som kallas *polyplank*. Trots detta är de båda husen vackra att se på. Det gäller också taken som är täckta med levande växter. Se foto på miljöhus på sista sidan.

Den 1 juni 2009 stängdes sopnedkassen och vi tog det nya systemet i bruk. När detta skrivs har det gått ett par månader, och vi kan därmed få en liten uppfattning om hur det fungerar. Styrelsen har då konstaterat, att de boende på Stockrosgatan sköter sig mycket bra, när det gäller sortering av avfallet. Låt oss fortsätta på den linjen! De som tömmer soporna är också nöjda. I stället för 32 soprum har vi nu två, vilket förutom mindre arbete också bidrar till mindre trafik på gårdarna.

Tyvärr är det ofrånkomligt att bekvämligheten minskar något, när vi inte kan använda sopnedkassen. Men vi får trösta oss med att vi dels gör en insats för den globala miljön, dels får lite kortare väg för att bli av med sådant som tidigare måste lämnas på någon återvinningsstation. ✓

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	125 176
Årets resultat före fondförändring	-470 508
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-654 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 223 000
Summa överskott	<hr/> 223 668

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<hr/> 0
Att balansera i ny räkning	223 668

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>2008-07-01 2009-06-30</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 572 875	7 569 748
Övriga förvaltningsintäkter	2	10 415	10 429
		<u>7 583 290</u>	<u>7 580 177</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 175 134	- 253 136
Planerat underhåll	4	-1 223 962	- 95 764
Fastighetsavgift/skatt	5	- 432 728	- 276 405
Driftkostnader	6	-3 947 980	-3 673 376
Personalkostnader	7	- 103 485	- 101 872
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 294 627	-1 240 510
		<u>-7 177 916</u>	<u>-5 641 063</u>
Rörelseresultat		405 374	1 939 114
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	56 808	60 994
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		67 962	95 332
Räntekostnader	10	- 985 469	-1 042 336
		<u>- 860 700</u>	<u>- 886 010</u>
Resultat efter finansiella poster		- 455 325	1 053 104
Inkomstskatt	11	- 15 183	- 16 410
Årets resultat		<u>- 470 508</u>	<u>1 036 694</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		<i>- 654 000</i>	<i>- 654 000</i>
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<i>1 223 000</i>	<i>0</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<i>569 000</i>	<i>- 654 000</i>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		<i>98 492</i>	<i>382 694</i> ✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	31 792 868	32 005 166
Pågående arbete renovering tvättstugor		0	1 059 000
Summa anläggningstillgångar		31 792 868	32 005 166
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar	13	443 182	0
Fordran Riksbyggen		4 467	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	268 505	311 622
		716 154	311 622
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 189 000	1 255 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	874 517	1 644 739
Summa omsättningstillgångar		2 779 671	4 270 361
SUMMA TILLGÅNGAR		34 572 539	36 275 527

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 080 099	1 080 099
Underhållsfond		4 816 784	4 885 784
		<u>5 896 883</u>	<u>5 965 883</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		125 177	242 482
Årets resultat		- 470 508	1 036 696
Avsättning till underhållsfond		- 654 000	- 654 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 223 000	0
		<u>223 669</u>	<u>625 177</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>6 120 552</i>	<i>6 591 061</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	26 331 456	26 352 152
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		534 056	534 056
Leverantörsskulder		463 549	1 452 957
Avgifts- och hyresskulder		586 323	561 911
Skatteskulder		0	308 156
Medlemmarnas reparationsfond		23 007	23 007
Övriga skulder, kortfristiga	19	45 859	45 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	467 737	406 537
		<u>2 120 531</u>	<u>3 332 315</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>28 451 987</i>	<i>29 684 467</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<i>34 572 539</i>	<i>36 275 527</i>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		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. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

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.

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 ✓

	2009-06-30	2008-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	7 283 498	7 283 498
Hyror, lokaler	18 000	15 900
Hyror, garage	122 400	122 100
Hyror, p-platser	148 977	148 250
	7 572 875	7 569 748
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Uthyrningsverksamhet lokal och lägenhet	9 786	9 800
Övriga intäkter	630	629
	10 415	10 429
Not 3 Reparationer		
Vattenskador	0	5 383
Målning	0	27 481
Tvättstugor	74 508	57 328
Trapphus/Entreer	24 718	4 357
Vatten/Avlopp	6 220	10 207
Värme	3 970	1 884
Ventilation	32 569	688
Elinstallationer	6 846	4 825
Låssystem	- 4 635	3 693
Tak	0	52 000
Fönster	4 451	5 720
Port och dörrar	2 645	31 438
Gårdar och grönanläggningar	0	12 585
Övrigt	23 843	35 547
	175 134	253 136
Not 4 Planerat underhåll		
Miljöhus	1 149 162	0
Målning	74 800	0
Tvättstugor	0	95 764
	1 223 962	95 764

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

Årets kostnad avser perioden 2008-07-01 - 2009-12-31 till följd av Bokföringsnämndens uttalande att fastighetsavgiften ej bör periodiseras.

	2009-06-30	2008-06-30
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	45 845	45 845
Arvode förvaltning	349 322	339 632
Kabel-TV	158 432	163 903
Juridiska kostnader	675	0
Revisionsarvode, externt	23 125	23 625
Fastighetsskötsel	965 713	898 435
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	- 2 350
Bevakningskostnader	- 994	7 092
Snöröjning	5 238	0
Drift och förbrukning, övrigt	31 528	28 205
Telefon och porto	1 973	1 992
Förbrukningsmateriel	63 149	37 355
Vatten	265 747	244 007
El	316 429	286 634
Uppvärmning	1 475 848	1 364 544
Sophantering	245 950	234 457
	<u>3 947 980</u>	<u>3 673 376</u>
 Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	82 800	81 000
Summa	<u>82 800</u>	<u>81 000</u>
Sociala kostnader	20 685	20 872
	<u>103 485</u>	<u>101 872</u>
 Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	209 280	209 280
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 085 347	1 031 230
	<u>1 294 627</u>	<u>1 240 510</u>
 Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	6 091	11 048
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	47 927	47 559
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	207	125
Ränteintäkter skattekonto	2 582	2 261
	<u>56 808</u>	<u>60 994</u>
 Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	981 429	1 040 100
Övriga finansiella kostnader	4 040	2 236
	<u>985 469</u>	<u>1 042 336</u>

	2009-06-30	2008-06-30
Not 11 Inkomstskatt		
Inkomstskatt på finansiella intäkter	15 183	16 410
	<u>15 183</u>	<u>16 410</u>
Not 12 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>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar tvättstugerenovering	1 082 329	0
	<u>1 082 329</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>49 782 817</u>	<u>48 700 488</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 347 582	-7 138 302
Standardförbättringar	-9 347 740	-8 316 510
	<u>-16 695 322</u>	<u>-15 454 812</u>
Årets avskrivning byggnader	- 209 280	- 209 280
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 085 347	-1 031 230
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-17 989 949</u>	<u>-16 695 322</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>31 792 868</u>	<u>32 005 166</u>
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 907 126	3 116 406
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	28 210 742	28 213 760
Taxeringsvärden		
bostäder	80 800 000	80 800 000
lokaler	629 000	629 000
Totalt taxeringsvärde	<u>81 429 000</u>	<u>81 429 000</u>

2009-06-30 2008-06-30

Not 13 Skattefordringar

Skattefordringar	443 182	0
	<u>443 182</u>	<u>0</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	40 741	38 475
Övriga förutbetalda kostnader	216 421	208 136
Upplupna ränteintäkter	317	3 716
Upplupna räntebidrag	11 026	15 450
Fastighetsförsäkring	0	45 845
	<u>268 505</u>	<u>311 622</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 189 000	1 255 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	749 000	0,30	2009-07-05
90 dagar	240 000	0,30	2009-08-05
90 dagar	200 000	0,30	2009-09-05

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	0	2 018
Avräkning lån	0	- 34 928
Avräkning med Swedbank	874 517	1 677 649
	<u>874 517</u>	<u>1 644 739</u>

Not 17 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	4 885 784	242 482	382 694
Disposition enl årsstämmobeslut			382 694	- 382 694
Förändring av underhållsfond		500 000	- 500 000	
Avsättning till underhållsfond		654 000		- 654 000
Uttag ur underhållsfond		-1 223 000		1 223 000
Årets resultat				- 470 508
Vid årets slut	1 080 099	4 816 784	125 176	98 492

✓

2009-06-30 2008-06-30

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	26 865 512	26 886 208
Avgår nästa års amortering	- 534 056	- 534 056
Skuld vid årets slut	26 331 456	26 352 152

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SPINTAB	3,41		7 000 000		7 000 000	0
SWEDBANK	1,71	2009-09-28		7 000 000		7 000 000
STADSHYPOTEK	3,41		2 908 357		2 908 357	0
STADSHYPOTEK	1,92	2009-07-09		2 887 661		2 887 661
SWEDBANK	3,67	2011-01-10	4 692 851			4 692 851
SWEDBANK	3,67	2011-01-10	5 500 000			5 500 000
SWEDBANK	4,75	2015-05-08	5 000 000			5 000 000
SWEDBANK	1,71	2009-08-28	1 785 000			1 785 000
			26 886 208	9 887 661	9 908 357	26 865 512

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter och skatter	45 859	45 691
	45 859	45 691

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	81 596	102 625
Upplupna elkostnader	24 542	15 000
Upplupna vattenavgifter	44 786	40 000
Upplupna värmekostnader	62 351	53 528
Upplupna kostnader för renhållning	41 803	39 600
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 659	132 784
	467 737	406 537

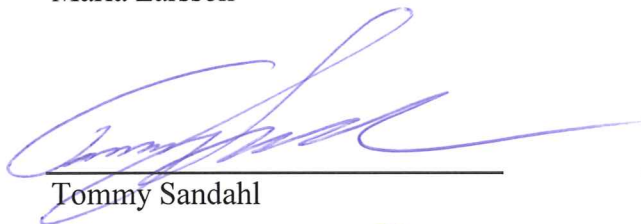
Jönköping 2009- 09-21



Maria Larsson



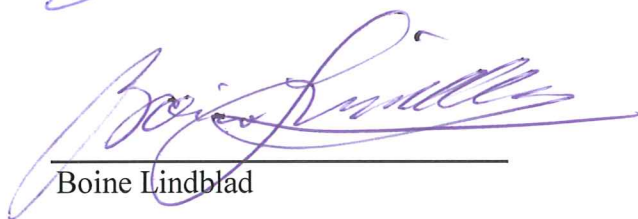
Rolf Eknefelt



Tommy Sandahl



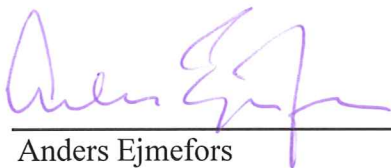
Per Lidström



Boine Lindblad



Johan Blomqvist



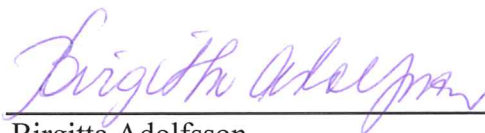
Anders Ejmefors

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Jönköping 2009- 09-30
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 2008-07-01 - 2009-06-30. 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.

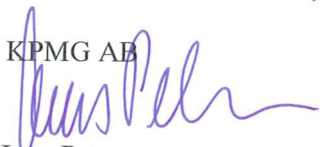
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 30 september 2009

KPMG AB


Lars Peterson
Auktoriserad revisor


Birgitta Adolfsson
Föreningsvald revisor

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. 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, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Spara
Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se