



**Riksbyggens Brf Jönköpingshus 9**  
**Org nr 726000-4895**  
**Årsredovisning**  
**1/7 2009 - 30/6 2010**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.*

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>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 2009-07-01 - 2010-06-30.

### Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9

Detta är en välskött förening med trevliga innergårdar och med säkra lekplatser för barnen. Här finns 228 lägenheter fördelade på 12 hus. För föreningens fastighetsskötsel svarar HSB Göta Service AB medan den ekonomiska förvaltningen sköts av Riksbyggen. Detta för att uppnå bästa möjliga standard och service för våra medlemmar. I månadsavgiften ingår kabel-TV-paketet *Small* från ComHem.

Husen har fått nya yttertak (2007). Fönster och dörrar har bytts ut mot säkrare modeller (2000). Vi har också byggt ut balkongerna och glasat in dem (2001). Fastighetens avloppsstammar har bytts ut (95/96) och badrummen renoverades i samband med detta.

Föreningen har nyrenoverade tvättstugor och moderna tvättmaskiner - torktumlare och torkskåp har installerats. Det finns också möjlighet att hyra vår föreningslokal, övernattningslägenhet och bastu samt låna vår hobbylokal.

Vi vill också hjälpa till och bidra till en god framtid och jobbar därför miljömedvetet. Våra två avfall- och återvinningshus är byggda i återvunnet material och här källsorterar vi plast - glas - papper - kartong - plåt - brännbart och komposterbart.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Maria Larsson	Ordförande	Stämman	2010
Rolf Eknefelt	Sekreterare	Stämman	2011
Boine Lindblad	Vice ordförande	Stämman	2010
Per Lidström	Ledamot	Stämman	2011
Johan Blomqvist	Ledamot	Stämman	2011
Anders Ejmefors	Ledamot	Stämman	2010
Tommy Sandahl	Ledamot RB	Riksbyggen	2010

#### Styrelsesuppleanter

Mikael Lundö	Suppleant	Stämman	2011
Suad Putrus	Suppleant	Stämman	2010
Johanna Isaksson	Suppleant RB	Riksbyggen	2010

#### Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	
Birgitta Adolfsson		Stämman	

#### Revisorssuppleanter

Lisbeth Lindström		Stämman	
-------------------	--	---------	--

#### Valberedning

Torbjörn Johansson (sammanställande)  
Adolf Windis  
Monica Johansson-Martis ✓



## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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
34	126

Total bostadsarea: 14 404 kvm  
Total lokalarea: 509 kvm

Årets taxeringsvärde 110 752 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 81 429 000 kr

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Från 1 juli 2010 är fastigheterna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg har under verksamhetsåret bekostats av bostadsrättsinnehavarna. Från 1 juli 2010 bekostas hemförsäkringen av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 263 tkr och planerat underhåll för 176 tkr. Kostnaderna 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 kostnad på 654 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2009/2010 sker med 654 tkr.

**Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 november 2009. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat visar ett underskott på 73 tkr efter avsättning med 654 tkr samt ianspråktagande av underhållsfonden med 176 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år bland annat beroende på ökade driftskostnader (se diagram 1). Avseende driftskostnaderna så har kostnaden för värmen ökat med ca 156 tkr i jämförelse med föregående år på grund av osedvanligt kall vinter men även kostnaden för renhållning, vatten och el har ökat.

Föreningen har dessutom haft en ökad kostnad för reparationer.

Räntekostnaderna däremot har minskat (se diagram 1), med ca 200 tkr jämfört med föregående år p.g.a. omsatta lån som fått en låg rörlig ränta samt att föreningen har amorterat 1 300 tkr.

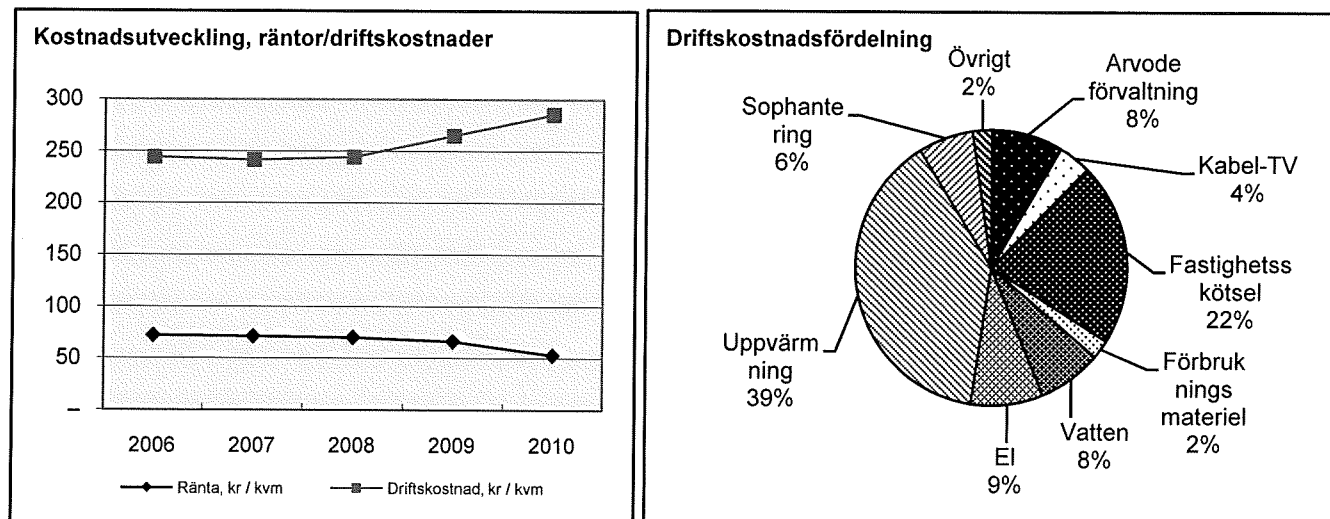
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning innan avsättning till underhållsfonden.

*Resultat och ställning (tkr)*

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	7 616	7 583	7 580	7 586	7 517
Årets resultat	405	- 471	1 037	488	787
Resultat efter fondförändringar	- 73	98	382	114	133
Balansomslutning	33 643	34 573	36 276	35 344	37 528
Soliditet %	19%	18%	18%	15%	14%
Likviditet %	123%	131%	96%	116%	119%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	506	506	506	505	505
Driftskostnad, kr / kvm	285	265	244	241	244
Ränta, kr / kvm	53	66	70	71	72
Underhållsfond, kr / kvm	355	289	328	248	222
Lån, kr / kvm	1 714	1 802	1 803	1 873	2 043

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

✓



### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast under verksamhetsåret 2001/2002 i samband med ombyggnation av balkongerna. Garagehyran höjdes senast 1 juli 2007 och hyran för p-platserna den 1 juli 2006. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010/2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 506 kr kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009/2010 har 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Förvaltning
HSB	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Securitas	Parkeringskontroll
Securitas	Störningsjour

### Stockros

Stockros, *alcea rosea*, är en tvåårig eller perenn växt som bildar en bladrosett första året och blommar först året därpå. Den blommar från juli till september med gula, rosa, röda, svarta blommor. Stockrosor har odlats i Sverige sedan 1600talet. Den härstammar från Orienten och vill ha en solig, men inte stekhet växtplats. Jorden ska vara näringsrik och lite fuktig. Den behöver gödslas för att blomma länge. Plantera Stockrosen mot en vägg och klipp av blomställningen precis innan den blommat färdigt, då ökar chansen för övervintring och växten blir på så sätt flerårig. Men det är säkrare att föröka den med frö eller sticklingar. Fröså i krukor eller sålådor i juni - juli. Täck över dem under vintern och plantera kommande vår. (bild se baksidan på årsredovisningen)

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	223 669
Årets resultat före fondförändring	405 360
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-654 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	176 000
Summa överskott	<u>151 029</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	151 029

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>2009-07-01 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 571 078	7 572 875
Övriga förvaltningsintäkter	2	45 346	10 415
		<u>7 616 424</u>	<u>7 583 290</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 262 879	- 175 134
Planerat underhåll	4	- 175 841	-1 223 962
Fastighetsavgift/skatt	5	- 297 753	- 432 728
Driftskostnader	6	-4 254 882	-3 947 980
Övriga kostnader	7	- 80 724	0
Personalkostnader	8	- 109 302	- 103 485
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 294 627	-1 294 627
		<u>-6 476 008</u>	<u>-7 177 916</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 140 416</b>	<b>405 374</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	8 394	56 808
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		43 683	67 962
Räntekostnader	11	- 785 940	- 985 469
		<u>- 733 863</u>	<u>- 860 700</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>406 553</b>	<b>- 455 325</b>
Inkomstskatt		- 1 193	- 15 183
<b>Årets resultat</b>		<b><u>405 360</u></b>	<b><u>- 470 508</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 654 000	- 654 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		176 000	1 223 000
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 478 000</u>	<u>569 000</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 72 640	98 492

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	30 498 241	31 792 868
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 498 241</b>	<b>31 792 868</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		600	0
Skattefordringar		0	443 182
Övriga fordringar	13	21 085	4 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	262 900	268 505
		<u>284 585</u>	<u>716 154</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 970 000	1 189 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		890 191	874 517
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 144 776</b>	<b>2 779 671</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 643 017</b>	<b>34 572 539</b>

✓

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-06-30	2009-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 080 099	1 080 099
Underhållsfond		5 294 784	4 816 784
		<u>6 374 883</u>	<u>5 896 883</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		223 669	125 177
Årets resultat		405 360	- 470 508
Avsättning till underhållsfond		- 654 000	- 654 000
lanspråktagande av underhållsfond		176 000	1 223 000
		<u>151 029</u>	<u>223 669</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 525 912</b>	<b>6 120 552</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	24 565 512	26 331 456
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 000 000	534 056
Leverantörsskulder		394 265	463 549
Avgifts och hyresskulder		629 528	586 323
Skatteskulder		124 521	0
Medlemmarnas reparationsfond		23 007	23 007
Övriga skulder, kortfristiga	18	0	45 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	380 272	467 737
		<u>2 551 593</u>	<u>2 120 531</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>27 117 105</b>	<b>28 451 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 643 017</b>	<b>34 572 539</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		38 647 000	38 647 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga ✓

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### 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

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 vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % 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

20-50 år

✓

**Riksbyggens Brf Jönköpingshus 9**  
726000-4895

Belopp i kr om inget annat anges.

**2010-06-30**      **2009-06-30**

**Not 1    Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	7 283 498	7 283 498
Hyror, lokaler	18 000	18 000
Hyror, garage	122 400	122 400
Hyror, p-platser	147 180	148 977
	<hr/>	<hr/>
	7 571 078	7 572 875

**Not 2    Övriga förvaltningsintäkter**

Uthyrningsverksamhet av lokal och lägenhet	11 010	9 786
Övriga intäkter	34 336	630
	<hr/>	<hr/>
	45 346	10 415

**Not 3    Reparationer**

Tvättstugor	10 108	74 508
Trapphus/Entréer	30 502	24 718
Vatten/Avlopp	76 174	6 220
Värme	9 309	3 970
Ventilation	2 085	32 569
Elinstallationer	26 096	6 846
Låssystem	6 632	- 4 635
Fönster	0	4 451
Port och dörrar	18 959	2 645
Gårdar och grönanläggningar	22 049	0
Övriga reparationer	60 965	23 843
	<hr/>	<hr/>
	262 879	175 134

**Not 4    Planerat underhåll**

Miljöhus	0	1 149 162
Brandvarnare samt sandlådor	126 935	0
Målning	0	74 800
Elinstallationer	48 906	0
	<hr/>	<hr/>
	175 841	1 223 962

**Not 5**

Föregående års kostnad avser perioden 2008-07-01 - 2009-12-31 till följd av Bokföringsnämndens uttalande att fastighetsavgiften ej bör periodiseras. Årets kostnad avser 2010-01-01 - 2010-12-31.

**Riksbyggens Brf Jönköpingshus 9**  
726000-4895

Belopp i kr om inget annat anges.

**2010-06-30**      **2009-06-30**

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	47 220	45 845
Arvode förvaltning	355 620	349 322
Kabel-TV	162 964	158 432
Juridiska kostnader	- 525	675
Revisionsarvode, externt	23 875	23 125
Fastighetsskötsel	908 186	965 713
Bevakningskostnader	11 371	- 994
Snöröjning	45 190	5 238
Drift och förbrukning, övrigt	17 009	31 528
Telefon och porto	2 380	1 973
Förbrukningsmateriel	92 296	63 149
Vatten	320 894	265 747
EI	361 087	316 429
Uppvärmning	1 631 174	1 475 848
Sophantering	276 141	245 950
	<hr/>	<hr/>
	4 254 882	3 947 980

**Not 7 Övriga kostnader**

Konsultarvoden (energideklaration, fastighetstaxering samt lägenhetsregister)	79 100	0
Bankkostnader	1 624	0
	<hr/>	<hr/>
	80 724	0

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	88 020	82 800
Summa	<hr/>	<hr/>
	88 020	82 800
Sociala kostnader	21 282	20 685
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
	<hr/>	<hr/>
	109 302	103 485

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	209 280	209 280
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 085 347	1 085 347
	<hr/>	<hr/>
	1 294 627	1 294 627

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	785	6 091
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	3 752	47 927
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	537	207
Skattefria ränteintäkter	3 320	2 582
	<hr/>	<hr/>
	8 394	56 808

✓



Belopp i kr om inget annat anges.	2010-06-30	2009-06-30
<b>Not 11 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	785 475	981 429
Övriga räntekostnader	116	0
Övriga finansiella kostnader	349	4 040
	<hr/> 785 940	<hr/> 985 469
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	10 463 988	10 463 988
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	38 643 829	37 561 500
	<hr/> 49 782 817	<hr/> 48 700 488
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	1 082 329
	<hr/> 0	<hr/> 1 082 329
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<hr/> <b>49 782 817</b>	<hr/> <b>49 782 817</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-7 556 862	-7 347 582
Standardförbättringar	-10 433 087	-9 347 740
	<hr/> -17 989 949	<hr/> -16 695 322
Årets avskrivning byggnader	- 209 280	- 209 280
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 085 347	-1 085 347
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<hr/> <b>-19 284 576</b>	<hr/> <b>-17 989 949</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<hr/> <b>30 498 241</b>	<hr/> <b>31 792 868</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 697 846	2 907 126
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	27 125 395	28 210 742
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	110 000 000	80 800 000
lokaler	752 000	629 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 110 752 000	<hr/> 81 429 000
<i>varav byggnader</i>	80 752 000	61 692 000

✓

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30      2009-06-30

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattekonto	21 085	0
Andra kortfristiga fordringar	0	4 467
	<u>21 085</u>	<u>4 467</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	40 741	40 741
Övriga förutbetalda kostnader	214 967	216 421
Upplupna ränteintäkter	981	317
Upplupna räntebidrag	6 211	11 026
	<u>262 900</u>	<u>268 505</u>

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 970 000	1 189 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	570 000	0,20	2010-07-05
90 dagar	300 000	0,25	2010-07-05
90 dagar	500 000	0,30	2010-08-05
90 dagar	400 000	0,35	2010-09-05
180 dagar	100 000	0,60	2010-07-05
180 dagar	100 000	0,60	2010-11-05

**Not 16 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 080 099</b>	<b>4 816 784</b>	<b>223 669</b>
Förändring av underhållsfond			
Avsättning till underhållsfond		654 000	- 654 000
Uttag ur underhållsfond		- 176 000	176 000
Årets resultat			405 360
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 080 099</b>	<b>5 294 784</b>	<b>151 029</b>

2010-06-30      2009-06-30

**Not 17 Fastighetslån**

Fastighetslån	25 565 512	26 865 512
Avgår nästa års amortering	-1 000 000	- 534 056
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>24 565 512</b>	<b>26 331 456</b>

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30 2009-06-30

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,07%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,34 Rörligt	2 887 661			2 887 661
SWEDBANK HYPOTEK	1,25 Rörligt	1 785 000		500 000	1 285 000
SWEDBANK HYPOTEK	1,71 Rörligt	7 000 000		800 000	6 200 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,67 2011-01-10	4 692 851			4 692 851
SWEDBANK HYPOTEK	3,67 2011-01-10	5 500 000			5 500 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,75 2015-01-10	5 000 000			5 000 000
		<b>26 865 512</b>		<b>1 300 000</b>	<b>25 565 512</b>

**Not 18 Övriga skulder, kortfristiga**

Skuld sociala avgifter och skatter	0	45 859
	0	45 859

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	76 342	81 596
Upplupna elkostnader	21 922	24 542
Upplupna vattenavgifter	55 000	44 786
Upplupna värmekostnader	61 293	62 351
Upplupna kostnader för renhållning	43 400	41 803
Upplupna revisionsarvoden	23 750	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 565	189 659
	<b>380 272</b>	<b>467 737</b>

✓

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30

2009-06-30

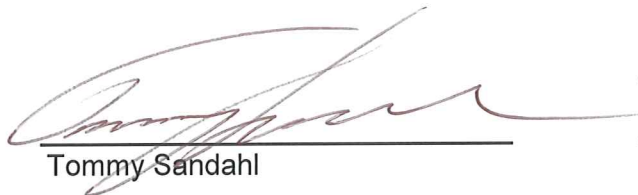
Jönköping 2010-09-07



Maria Larsson



Rolf Eknefelt



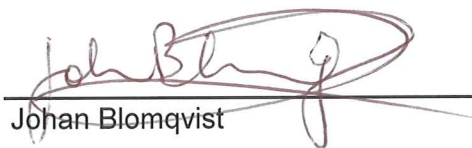
Tommy Sandahl



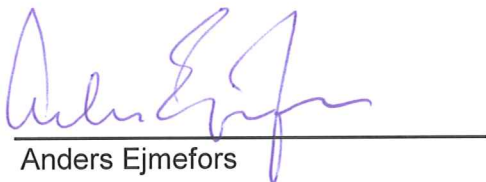
Per Lidström



Boine Lindblad



Johan Blomqvist

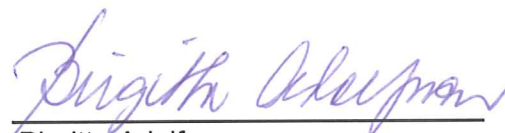


Anders Ejmefors

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Jönköping 2010-09- 28  
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 2009-07-01 - 2010-06-30. 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.

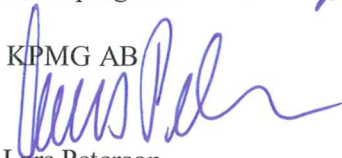
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 *28 september 2010*

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 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 25% 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 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. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)