



Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9
Org nr 702002-1700
Årsredovisning
1/1 2012 - 31/12 012

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 engagemang 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 sk bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

2012 är nu till ända då vi stänger räkenskaperna och summerar vad som hänt under det gågna året.

Värt att notera under 2012 är bl.a. följande händelser

- Fasaderna är nu klara på samtliga byggnader. Kvarstår är dock att riva garaget som finns på gaveln på Årstavägen 65 för att skapa en plantering med lite grönska.
- Grovtvättmaskin finns nu tillgänglig på Siljansvägen 20
- Vi har haft omfattande inbrott på vinden på Årstavägen
- Det har skett en avgiftshöjning med 6% för att täcka kostnaderna för fasadrenoveringen
- OVK är genomförd för att all ventilation skall bli rätt i våra byggnader. En del lägenheters ventilation blev drabbad i samband med fasadrenoveringen som då åtgärdades.
- Många medlemmar har uttryckt en önskan om att styrelsen förhandlar fram bra priser på säkerhetsdörrar vilket då skett under 2012. Info om detta gavs i infoblad till samtliga boende, på vår hemsida samt på expeditionen.
- Källarförråd på Årstavägen 77 blev vandaliserade då en obehörig bröt upp förråd samt bröt av vattenledningar vilket skapade både vattenskador och jobb att röja upp.
- Arbetet med övernattningslokal är påbörjat och ansökan om bygglov inlämnad. Om ansökan beviljas så kommer lokalen att finnas på baksidan av Årstavägen 69
- Arbetet med att renovera dörrar och portpartier påbörjades under hösten men fick avbrytas pga. den stränga vintern. Arbetet påbörjas under våren när vädret blir gynnsammare.
- Hissarna utmed Årstavägen har haft många driftsstopp. Detta beror på att det är extremt svårt att reparera hissarna då all elektronik kommer från 40-talet och inga reservdelar finns att uppbringa. Under 2013 kommer en omfattande renovering att ske av hissarna som innebär att hissen kommer att vara avstängd under renoveringen under ett antal veckor. När detta kommer att ske, hur länge hissen är avstängd, hur arbetet kommer att genomföras på respektive adress mm kommer att kommuniceras innan starten. Dessa arbeten kommer dock att påbörjas tidigast efter sommaren.

Jag vill därmed tacka både föreningens medlemmar och föreningens styrelse för 2012 och ser fram emot ett lyckat 2013.

Johan Riben
Ordförande
Brf Stockholmshus 9

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 9 i Årsta (702002-1700) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Rämen 1-5, Daglösen 1-4 och Lelången 1-4. På fastigheterna har uppförts 13 byggnader med 359 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adresser är Siljansvägen 4-48, Årstavägen 53-59, 65-73 och 77-83 i Årsta.

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

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 359 medlemslägenheter har under året 52 överlåtits.
I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Lägenhetsfördelning

1 rok	38
1 rok med matrum	131
2 rok	56
2 rok med matrum	100
3 rok	24
3 rok med matrum	10

Därtill tillkommer

Lokaler	35
Garage	9
MC-platser	7

Föreningen hyr 15 parkeringsplatser av Stockholmsfastigheter.

Total bostadsarea:	17 337 kvm
Total lokalarea:	2 404 kvm

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 19 741 kvm, varav 17 337 kvm utgör lägenhetsyta och 2404 kvm utgör lokalyta.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-04-25. På stämman deltog 35 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 446 medlemmar.

Styrelse

Ordinarie ledamöter		Utsedd av
Johan Riben	ordförande	Stämman
Anders Svensson	vice ordförande	Stämman
Mikael Anteskog Adler	sekreterare	Stämman
Pernilla Helmersson	ledamot	Stämman
Siv Gustafson	ledamot	Stämman
Bengt Andersson	ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Ellekari Larsson Sander	ledamot	Stämman
Dan Lisai	ledamot	Stämman
Gustaf Brink	ledamot	Stämman

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Svensson, Mikael Anteskog Adler, Bengt Andersson samt Gustaf Brink.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Rauno Hapulahti (lekmanna) med Elise Hanning som suppleant valda vid föreningsstämman samt Borevision .

Valberedning

Valberedningen har varit Björn Cederquist sammankallande, Elise Hanning och Mattias Holmström.

Studieombud

Johan Riben har av styrelsen blivit utsedd

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2012 inom områdena ekonomi, teknik, administrativ förvaltning samt trappstädning.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseorganisation i Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Arbetet med fasadrenovering har avslutats under året.

Aktiviteter

Två gånger per år ställs en container för grovsopor ut under en helg.

Avgifter och hyror

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat öka årsavgifterna med 6%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 757 kr kvm/år.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 10 miljoner kr för de närmaste 10 åren.

Större planerade åtgärder under dessa 10 år är hissrenovering, renovering av portar och målning av trapphus

Ekonomi

Resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	14642	14502	19055	14118	14328
Rörelseresultat tkr	1845	2990	-2988	447	1627
Resultat efter fondförändringar tkr	-234	155	-229	12	613
Balansomslutning tkr	81874	84957	60473	64279	63784
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	714	714	714	698	698

Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-39 726
Årets resultat före fondförändring	-750 225
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-674 000
Årats ianspråkstagande av underhållsfond	1 190 002
Summa underskott	-273 949

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-273 949
----------------------------	----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 641 722	14 501 615
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-9 494 051	-10 080 947
Planerat underhåll		-1 190 002	-111 753
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-628 435	-606 370
Avskrivningar	Not 3	-1 484 693	-712 980
Summa fastighetskostnader		-12 797 181	-11 512 050
Rörelseresultat		1 844 541	2 989 565
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	112 011	162 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 706 777	-2 402 318
Summa finansiella poster		-2 594 766	-2 240 213
Resultat efter finansiella poster		-750 225	749 352
Inkomstskatt		0	200 860
Årets resultat		-750 225	950 212
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-674 000	-907 133
Ianspråktagande av underhållsfond		1 190 002	111 753
Förändring av underhållsfond		516 002	-795 380
Resultat efter fondförändring		-234 223	154 832

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9**Balansräkning****2012-12-31** **2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	74 896 428	52 639 903
Inventarier	Not 7	75 056	22 448
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	19 208 690
		<u>74 971 484</u>	<u>71 871 041</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	180 000	180 000
		<u>180 000</u>	<u>180 000</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>75 151 484</u>	<u>72 051 041</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		52 969	20 123
Avräkningskonto HSB Stockholm		893 232	934 647
Placeringskonto HSB Stockholm		4 257 750	10 649 733
Övriga fordringar	Not 10	1 167 807	127 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	350 980	1 174 218
		<u>6 722 739</u>	<u>12 905 989</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>6 722 739</u>	<u>12 905 989</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>81 874 222</u>	<u>84 957 030</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		382 920	382 920
Underhållsfond		3 105 565	3 621 567
		<u>3 488 485</u>	<u>4 004 487</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-39 726	-194 558
Årets resultat		-750 225	950 212
Avsättning till underhållsfond		-674 000	-907 133
Ianspråktagande av underhållsfond		1 190 002	111 753
		<u>-273 949</u>	<u>-39 726</u>
Summa eget kapital		<u>3 214 536</u>	<u>3 964 761</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	75 185 218	75 976 507
Leverantörsskulder		623 757	898 231
Skatteskulder		53 600	47 881
Fond för inre underhåll		116 559	157 640
Övriga skulder	Not 14	50 862	86 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 629 690	3 825 128
Summa skulder		<u>78 659 687</u>	<u>80 992 269</u>
Summa eget kapital och skulder		81 874 222	84 957 030
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		89 264 300	89 264 300
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		89 264 300	89 264 300
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-750 225	749 352
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 484 693	712 980
Inkomstskatt	0	200 860
Kassaflöde från löpande verksamhet	734 468	1 663 192
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-250 147	3 267 465
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 541 294	1 646 431
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 056 972	6 577 089
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 512 361	-18 134 250
Investeringar i maskiner/inventarier	-72 775	-34 428
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 585 136	-18 168 678
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-791 289	21 887 565
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-791 289	21 887 565
Årets kassaflöde	-6 433 397	10 295 976
Likvida medel vid årets början	11 584 379	1 288 403
Likvida medel vid årets slut	5 150 983	11 584 379

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning av byggnader sker fr o m år 2012 enligt en 40-årig annuitetsplan på restvärde per 2011 12 31 . Avskrivning av ombyggnad , fasader, sker på 40 år .

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	160 466	168 920
Sociala kostnader	48 218	53 249
Övrigt	3 125	0
	<u>211 809</u>	<u>222 169</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 400	4 013
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	8 576	4 000
Sociala kostnader	2 695	1 257
	<u>11 271</u>	<u>5 257</u>
Totalt	<u>227 480</u>	<u>231 439</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 412 868	12 412 989
Hyror	1 959 414	1 856 492
Övriga intäkter	316 291	238 787
Bruttoomsättning	<u>14 688 573</u>	<u>14 508 268</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-46 851	-6 653
	14 641 722	14 501 615
Not 2 Drift		
Personalkostnader	227 480	231 439
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 261 406	2 290 802
Återbetalning städ för 2010-2011	-669 457	0
Reparationer	682 435	1 134 185
El	419 589	464 848
Uppvärmning	3 686 926	3 125 953
Vatten	476 267	438 892
Sophämtning	253 702	239 456
Borttagning av skräp i gemensamma utrymmen	1 776	35 180
Fastighetsförsäkring	137 411	133 102
Kabel-TV	218 926	182 138
Övriga avgifter	7 281	7 688
Förvaltningsarvoden	331 259	459 893
Tomträttsavgäld	948 481	946 000
Övriga driftskostnader	510 570	391 371
	9 494 051	10 080 947
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	871 500	701 000
Om- och tillbyggnad	593 026	0
Inventarier	20 167	11 980
	1 484 693	712 980
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 013	4 918
Ränteintäkter HSB placeringskonto	108 017	149 733
Ränteintäkter skattekonto	654	4 781
Övriga ränteintäkter	1 326	2 674
	112 011	162 105
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 690 106	2 395 206
Övriga räntekostnader	16 671	7 112
	2 706 777	2 402 318

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	74 233 046	74 233 046			
Omklassifiering från pågående nyanläggningar(fasader)	23 721 051	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 954 097	74 233 046			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 593 143	-20 892 143			
Årets avskrivningar	-1 464 526	-701 000			
Utgående avskrivningar	-23 057 669	-21 593 143			
Bokfört värde	74 896 428	52 639 903			
Taxeringsvärde					
Byggnader	135 400 000	135 400 000			
Mark	98 440 000	98 440 000			
	233 840 000	233 840 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	34 428	0			
Årets investeringar	72 775	34 428			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 203	34 428			
Ingående avskrivningar	-11 980	0			
Årets avskrivningar	-20 167	-11 980			
Utgående avskrivningar	-32 147	-11 980			
Bokfört värde	75 056	22 448			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	19 208 690	1 074 440			
Omklassificering	-19 208 690	18 134 250			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	19 208 690			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
360 kapitalbevis à 500 i Intresseföreningen	180 000	180 000			
	180 000	180 000			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	122 923	127 269			
HSB Stockholm	3 000	0			
HSB Ståd	1 041 884	0			
	1 167 807	127 269			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Tomträttsavgäld	237 169	239 651			
Fastighetsförsäkring	34 674	33 501			
Kabel TV	52 071	67 153			
Förvaltning	24 133	325 468			
Övriga upplupna kostnader	2 933	744			
Riksbyggen	0	507 701			
	350 980	1 174 218			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 920	0	3 621 567	-194 558	950 212
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-516 002	154 832	-950 212
Årets resultat					-750 225
Belopp vid årets slut	382 920	0	3 105 565	-39 726	-750 225

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Noter 2012-12-31 2011-12-31**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14348646	3,50%	2015-08-20	5 000 000	0
SBAB	14349685	2,91%	rörlig	4 951 801	22 133
SBAB	14349693	3,04%	rörlig	5 000 000	0
SBAB	14349731	3,03%	2013-05-28	4 972 240	4 958
SBAB	14349766	2,97%	2013-08-14	3 960 372	284 888
SBAB	14349774	3,16%	rörlig	5 000 000	0
SBAB	14349804	3,54%	2013-08-15	4 805 104	34 259
SBAB	14349820	3,55%	2015-08-20	3 351 469	178 135
SBAB	14349855	3,03%	rörlig	4 937 642	22 062
SBAB	14349863	3,29%	2014-08-22	2 935 082	237 655
SBAB	14832173	4,47%	2014-02-12	7 661 512	56 987
SE-Banken Bolån	33732961	3,20%	rörlig	11 333 333	0
SE-Banken Bolån	33733003	3,20%	rörlig	11 276 663	0
				75 185 218	841 077

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 74 344 141Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 70 979 833**Not 14 Övriga skulder**

Depositioner	22 205	58 673
Sociala avgifter och skatter	25 842	26 464
Övriga	2 815	1 745
	50 862	86 882

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	227 000	246 900
Förutbetalda hyror och avgifter	1 111 014	1 156 985
El	65 259	66 597
Vatten	47 020	37 232
Värme	666 212	370 146
Sophämtning	1 325	1 217
Underhåll	457 746	207 547
Fasad	0	1 527 135
Övriga upplupna kostnader	54 114	211 860
	2 629 690	3 825 619

Stockholm, den 2013-03-21



Johan Riben



Anders Svensson



Mikael Anteskog-Adler



Siv Gustafsson



Bengt Andersson

Vår revisionsberättelse har 2013-03-21 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Joakim Mattsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9, org.nr. 702002-1700

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9 för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9 för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

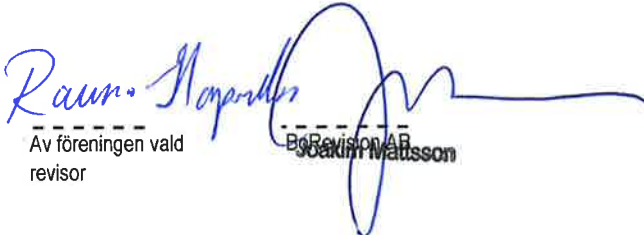
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21/3-2013


Av föreningen vald revisor
Boakir Wänsson

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 finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 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.

