

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening STOCKHOLMSHUS NR 11

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2008 - 31 augusti 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1950-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2009-04-01 hos PRV.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats med tomträtt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SIMSHYVELN 1	1947	Stockholm
SKRUVTVINGET 1	1947	Stockholm
SPÄNNKNEKTEN 1	1947	Stockholm
FALSHYVELN 1	1947	Stockholm
FYRKANTSFILEN 1	1947	Stockholm
SICKLINGEN 2	1947	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2023.

Föreningens medlemmar kan ha bredbandsuppkoppling via ComHem (kabel-TV-nätet) eller annan operatör (via telejacket).

BHL

+LL
PN

Trädgårdsbesiktning

Besiktning av föreningens trädgårdsanläggningar genomfördes 2009-05-26. I besiktningen deltog representanter från styrelsen samt vicevärden. En mer genomgripande träd- och buskbeskäring ska genomföras samt ett mer systematisk underhåll införs under kommande år.

Årsbesiktning/Underhållsplan

Besiktning av föreningens egendom omfattande fastigheternas yttre och allmänna utrymmen företogs under sommaren 2009 av styrelsens ordförande och vicevärden. Besiktningsprotokoll har godkänts av styrelsen.

Nedanstående åtgärder, betydelsefulla för medlemmar och fastigheter, har genomförts:

Åtgärder	År
Rörstamsbyte och elstamsbyte	1994 - 1995
Omputsning av fasader, omläggning av tak o. nya balkonger	1994 - 1995
Renovering och ombyggnation av gemensamhetslokal	2002 - 2003
Portbyten och portrenoveringar	2002 - 2006
Skärmtak över entréportar	2006
Byte av två undercentraler (av totalt 9)	2007
Ommålning av garageportar, lokalfönster och källarfönster	2007
Byte av elstolpar vid p-platser	2007
Lagning av putsskador på flertalet husfasader	2008 - 2009
Underhåll av källarfönster och lägenhetsfönster	2009

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes år 1947 - 1948 och består av 16 flerbostadshus i 3 våningar, 2 flerbostadshus i 6 våningar och 1 hus med gemensamhetslokaler.

Byggnadernas yta är enligt taxeringsbeskedet 24 114 kvadratmeter, varav 21 901 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 213 kvadratmeter utgör lokalyta. Markens totalyta utgör 28 144 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 383 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
49	184	134	15	1

Föreningen upplåter totalt 62 lokaler med hyresrätt (med en yta från 2 kvm till 157 kvm).

Vidare upplåter föreningen 22 bilgarage, 1 motorcykelgarage samt 29 p-platser via arrende/hyra.

För fastighetens förvaltning disponeras vicevärdsexpedition, omklädningsrum för inhyrd personal och ett antal mindre förråd.

A
S.P.

BHL
H
PN

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	Kommentar
Gamla panncentralen ¹	Gemensamhets- och festlokal för föreningens medlemmar
Övernattningslokal ²	Bäddplatser för 4 personer
Övrigt	
- Tvättstugor	Knektvägen 13. (stor) samt Sicklingsvägen 5 (liten)
- Snickarlokal	För snickeriverksamhet. Utrustad med hyvelbänk m.m.
(- Hobbylokal)	(Avvecklad hösten 2008)

Medlemmar

Av föreningens 383 medlemslägenheter har under verksamhetsperioden 45 överlåtit.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

A
S.P.

¹ Under verksamhetsåret uthyrd vid 158 tillfällen, vilket gett en hyresintäkt om ca 31 100 kr.

² Under verksamhetsåret uthyrd 113 dygn, vilket gett en hyresintäkt om ca 33 600 kr.

12 # BHL
32 PN

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhets- och lokalförteckning
- Överlåtelse och pantsättning

Teknisk förvaltning samt vicevärdssyssla har utförts av Trångsunds Villakonsult AB genom Lars Slättås. Fastighetskötseln har utförts av Åkerlunds Fastighetservice AB samt städning av Gubbängens Städservice. Trädgårdsskötseln har utförts av Elfströms Trädgårdsanläggningar AB. Timarvoderade personer har bemannat grovsoprummet 2 timmar en gång i veckan. Snöröjning har utförts av timanställd personal, Trångsunds Villakonsult AB och Riksbyggen Trädgård.

Styrelsens sammansättning

Stig A Olsson	Ordförande	
Birgitta Hehrne Larsson	Ledamot	
Hanna Jonsson	Vice ordförande	
Hans Lindström	Sekreterare	Utsedd av Riksbyggen
Peter Nylander	Ledamot	
Marianne Johansson	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen
Lennart Lindberg	Suppleant	
IngBritt Naeselius	Suppleant	
Anders Peterson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Stig A Olsson, Hanna Jonsson, Birgitta Hehrne Larsson, Lennart Lindberg och Anders Peterson.

Styrelsen har under verksamhetsperioden haft 12 protokollförda sammanträden samt därutöver ett flertal informella arbetsmöten. Ett antal arbetsgrupper för olika områden finns inom styrelsen.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie	KPMG AB
Jan-Ove Brandt	Suppleant	KPMG AB
Georg Psilander	Ordinarie	Intern
Dag Lundén	Suppleant	Intern

Valberedning

Valberedning har varit Margareta Fredbäck, Jan Magnusson och Ola Knutsson.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-02-03.

Handwritten signatures and initials: BHL, ML, SP, RW.

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

- Fortsatt underhåll av portar, källarfönster, lägenhetsfönster och fasader.
- Identifierat och åtgärdat ett antal tätskiktsskador i badrum.
- 2 nya tvättmaskiner och mangel har inköpts till tvättstugan.
- Fortsatt mätning av radonhalt samt genomfört åtgärder i lägenheter med för höga värden.
- Nya stadgar för föreningen gäller fr.o.m. april 2009.
- Deltagit i samrådsmöten ("Fyrklövern") med våra näraliggande bostadsrättsföreningar.
- Infört en månatlig rutin för att bättre följa vår förbrukning av värme, el och vatten.
- Genomfört vårstädning den 25/4 med efterföljande korvgrillning.
- Tagit in anbud och förslag på utformning av fastighetsnät för bl.a. bredband.
- Nytt avtal har tecknats med ComHem, med sänkta föreningsavgifter som följd.
- En arbetsgrupp ser över tvättstugans rutiner, utrustning och bokningssystem.
- En arbetsgrupp tar fram förslag till ny framtida teknisk förvaltning för föreningen. Avtalet med Trångsunds villakonsult AB gäller till och med sista april.
- En byggantikvarisk utredning pågår.
- Vicevärdsexpeditionen är flyttad till ny lokal vid Bordsvägen 54.
- Beslutat att lägsta hyresnivå för lokaler upp till 15 kvm ska vara 400 kr/kvm/år.
- Utvärderingen av den omfattande medlemsenkäten 2007 har slutförts.

Väsentliga händelser och planerade underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut.

- Startat putslagning av höghusens fasader.
- Förslag till ny hantering av hushållssopor för höghusen har utarbetats.
- Utvärdering av undercentraler och värmeförsörjning avslutas.
- Undercentral vid Bordsvägen 58 kommer att bytas.
- Genomför hyreshöjning för flertalet större lokaler fr.o.m. oktober 2009.
- Energideklaration enligt lag beräknas ske före årsskiftet.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2008/2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006	2004/2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	596	587	567	567	519
Lån/kvm bostadsrättsyta	1301	1325	1348	1371	1314
Elkostnad/kvm totalyta	12,9	16,1	13,7	11	13
Värmekostnad/kvm totalyta	142	139	138	149	147
Vattenkostnad/kvm totalyta	15,8	18,1	12,3	17	20

Nyckeltalen för el, värme och vatten redovisas som kostnad/kvm totalyta.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-273 961
balanserad vinst före reservering	11 341 486
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	- 200 000
Summa	10 793 564

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres 10 793 564.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, finansieringsanalys, med noter.

B
S.D.
BHL
PN

RESULTATRÄKNING
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

		2008-2009	2007-2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	14 440 000	14 096 736
Övriga rörelseintäkter		<u>78 291</u>	<u>88 762</u>
		14 518 291	14 185 498
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-1 183 925	-1 023 763
Reparationer		-356 809	-328 287
Periodiskt underhåll		-2 374 709	-1 459 033
Taxebundna kostnader		-4 722 523	-4 707 113
Övriga driftskostnader		-1 854 975	-1 706 958
Fastighetskatt		-699 687	-503 974
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 282 909	-1 103 568
Personalkostnader		-300 030	-254 935
Avskrivningar		<u>-1 005 436</u>	<u>-1 005 436</u>
		-13 781 002	-12 093 066
RÖRELSERESULTAT		737 289	2 092 433
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		18 677	46 826
Räntekostnader		<u>-1 017 520</u>	<u>-1 279 046</u>
		-998 843	-1 232 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 555	860 213
SKATT			
Statlig inkomstskatt		<u>-12 406</u>	<u>-11 550</u>
		-12 406	-11 550
ÅRETS RESULTAT		-273 961	848 663

B

S-P

BHK
H PN
M
SS

BALANSRÄKNING **2009-08-31** **2008-08-31**

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnad	Not 3	44 080 068	45 085 504
Maskiner och inventarier	Not 4	<u>0</u>	<u>0</u>
		44 080 068	45 085 504

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats SBC		7 000	7 000
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	<u>28 500</u>	<u>28 500</u>
		35 500	35 500

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **44 115 568** **45 121 004**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar		2 538	92
Skattefordringar		0	16 694
Övriga fordringar		273 313	109 963
Förutbetalda kostnader	Not 6	607 267	535 517
Upplupna intäkter		<u>0</u>	<u>31 858</u>
		883 118	694 124

KASSA OCH BANK

Kassa, PlusGiro och bank		0	16 034
SBC klientmedel i SHB		<u>3 917 887</u>	<u>3 626 500</u>
		3 917 887	3 642 534

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **4 801 004** **4 336 657**

SUMMA TILLGÅNGAR **48 916 572** **49 457 661**

B
J.P.

BHL
HL
SR
PL

BALANSRÄKNING

2009-08-31

2008-08-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

460 400

460 400

Reservfond

206 790

206 790

Upplåtelseavgifter

56 200

56 200

Fond för yttre underhåll

Not 8

6 121 283

5 921 283

6 844 673

6 644 673

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

11 067 525

10 418 862

Årets resultat

-273 961

848 663

10 793 564

11 267 525

SUMMA EGET KAPITAL

17 638 237

17 912 198

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 9

28 026 500

28 526 500

28 026 500

28 526 500

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 9

500 000

500 000

Leverantörsskulder

1 024 199

713 687

Skatteskulder

414 458

0

Övriga kortfristiga skulder

137 253

93 463

Upplupna kostnader

Not 10

459 281

629 278

Förutbetalda avgifter och hyror

716 643

1 082 534

3 251 835

3 018 963

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

48 916 572

49 457 661

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 9

59 234 150

59 234 150

Ansvarsförbindelser

inga

inga

BHL
P.N
H
S-P.

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

2008/2009

2007/2008

FINANSIERINGSANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-273 961	848 663
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 005 436	1 005 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	731 475	1 854 099

Förändringar kortfristiga fordringar	-188 994	-316 036
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	232 872	-347 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	43 878	-663 621

Kassaflöde från den löpande verksamheten **775 353** **1 190 478**

Investeringsverksamhet

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not 9	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-500 000

Årets kassaflöde **275 353** **690 478**

Likvida medel vid årets början	3 642 534	2 952 056
Likvida medel vid årets slut	3 917 887	3 642 534
	275 353	690 478

B
S.F.

BHL
PN
JA
EB

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008-2009	2007-2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	1,5%	1,5%
Inventarier	fullt avskrivna	fullt avskrivna

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008-2009	2007-2008
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	13 061 412	12 854 348
Hysesintäkter	1 378 588	1 242 388
	14 440 000	14 096 736

	2008-2009	2007-2008
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	136 155	136 258
Fastighetsskötsel enl beställn	2 750	0
Fastighetsskötsel gård entrepr	321 632	0
Fastighetsskötsel gård beställ	0	210 669
Snöröjning/sandning	55 885	27 308
Städning entreprenad	564 884	545 824
Hissbesiktning	0	3 443
Myndighetstillsyn	6 125	0
Gemensamma utrymmen	5 271	109
Gård	12 136	0
Serviceavtal	19 358	0
Hiss	0	9 560
Värmeanläggning	0	28 034
Förbrukningsmateriel	59 730	62 558
	1 183 925	1 023 763

A

S.P.

BHL
PN
MA
SH

Reparationer

Fastighet förbättringar	11 256	0
Brf Lägenheter	-763	11 650
Lokaler	44 023	6 119
Gemensamma utrymmen	5 253	19 242
Tvättstuga	27 087	16 168
Sophantering/återvinning	7 975	1 810
Fritidslokal	380	5 418
Entré/trapphus	21 464	0
Portar	0	1 241
Lås	33 053	16 435
VVS	40 364	0
Värmeanläggning/undercentral	26 234	0
Undercentral	0	4 090
Ventilation	1 569	5 448
Elinstallationer	51 589	2 352
Hiss	15 014	14 141
Huskropp utvändigt	0	1 922
Fönster	18 118	36 679
Mark/gård/utemiljö	1 487	173 533
Gård	0	1 875
Skador/klotter/skadegörelse	9 660	1 895
Vattenskada	40 358	0
Skadegörelse	0	8 269
Övrigt	2 688	0
	356 809	328 287

Periodiskt underhåll

Byggnad	107 841	86 078
Lokaler	111 580	10 063
Gemensamma utrymmen	123 600	46 288
Tvättstuga	91 529	159 982
Källare	249	0
Fritidslokal	0	55 626
Entré/trapphus	0	22 500
Portar	0	39 491
Lås	51 335	0
VVS	474 782	402 494
Värmeanläggning	6 250	399 682
Ventilation	137 472	18 594
Elinstallationer	103 238	17 181
Hiss	14 250	0
Huskropp utvändigt	23 938	52 863
Tak	0	16 437
Fasad	719 894	15 935
Fönster	292 076	0
Mark/gård/utemiljö	116 675	21 979
Garage/parkering	0	93 839
	2 374 709	1 459 033

M S.P.

BHL
ON
ML ER

Taxebundna kostnader

El	311 856	0
El fast kostnad	0	189 345
El rörlig kostnad	0	199 937
Värme	3 426 882	0
Värme fast kostnad	0	1 302 460
Värme rörlig kostnad	0	2 057 749
Vatten	382 320	442 626
Sophämtning/renhållning	445 520	359 686
Grovsopor	153 426	131 334
Returpapper	2 519	23 976
	4 722 523	4 707 113

Övriga driftskostnader

Försäkring	277 200	260 409
Tomträttsavgäld	1 227 375	1 116 567
Kabel-TV	349 087	329 982
Bredband	1 313	0
	1 854 975	1 706 958

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

699 687 **503 974**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 326	9 026
Medlemsinformation	38 181	34 913
Tele och datakommunikation	22 454	5 606
Telefon	0	13 981
Datakommunikation	1 380	11 509
Juridiska åtgärder	400	0
Inkassering avgift/hyra	0	600
Hysesförluster	3 570	0
Förvaltning	0	15 102
Revisionsarvode extern revisor	30 625	32 000
Föreningskostnader	36 485	16 335
Styrelseomkostnader	9 498	2 665
Stämma	0	23 438
Fritids och Trivselkostnader	2 162	0
Trivselkostnader (inne)	0	795
Förvaltningsarvode	271 830	0
Förvaltningsarvode	0	259 332
Arvode SBC övrigt	0	10 857
Fastighetsförvaltning	-53 000	618 167
Förvaltningsarvoden övriga	720 859	3 744
Administration	27 077	13 166
Korttidsinventarier	49 567	0
Övriga förvaltningskostnader	0	3 150
Konsultarvode	107 596	0
Föreningsavgifter	0	15 200
Medlemsavgift SBC ek för	10 487	13 983
Övriga driftskostnader	2 412	0
	1 282 909	1 103 568

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Handwritten notes:
BHL
PN
m

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	211 454	171 650
Löner och arvoden	17 775	13 250
Sociala kostnader	70 801	56 800
Övriga personalkostnader	0	13 235
	300 030	254 935

Avskrivningar

Byggnad	971 200	971 200
Förbättringar	34 236	34 236
	1 005 436	1 005 436

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

13 781 002 **12 093 066**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	67 032 150	67 032 150
Utgående anskaffningsvärde	67 032 150	67 032 150

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-21 946 647	-20 941 211
Årets avskrivningar enligt plan	-1 005 436	-1 005 436
Utgående avskrivning enligt plan	-22 952 083	-21 946 647

Planenligt restvärde vid årets slut

44 080 068 **45 085 504**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	109 604 000	109 604 000
Taxeringsvärde mark	60 655 000	60 655 000
	170 259 000	170 259 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	165 000 000	165 000 000
Lokaler	5 259 000	5 259 000
	170 259 000	170 259 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	25 175	25 175
Utgående anskaffningsvärde	25 175	25 175

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-25 175	-25 175
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 175	-25 175

Redovisat restvärde vid årets slut

0 **0**

19 S.P.

*BAL
PR
HK*

Not 5
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV
Andelar i representantskapet

Bokfört värde 2009-08-31	Bokfört värde 2008-08-31
28 500	28 500
28 500	28 500

Not 6
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring
Förvaltningskostnad
Tomträttsavgäld
Kabel-TV
Sophämtning/renhållning

2009-08-31	2008-08-31
94 282	88 635
23 275	21 573
423 666	397 317
29 640	27 992
36 403	0
607 266	535 517

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	460 400	0	0	460 400
Reservfond	206 790	0	0	206 790
Upplåtelseavgifter	56 200	0	0	56 200
Fond för yttre underhåll enligt not	6 121 283	200 000	0	5 921 283
Summa bundet eget kapital	6 844 673	200 000	0	6 644 673
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	11 067 525	-200 000	848 663	10 418 862
Årets resultat	-273 961	-273 961	-848 663	848 663
Summa fritt eget kapital	10 793 564	-473 961	0	11 267 525
Summa eget kapital	17 638 237	-273 961	0	17 912 198

2008-2009 2007-2008

Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början
Reservering enligt stadgar
Vid årets slut

5 921 283	5 121 283
200 000	800 000
6 121 283	5 921 283

Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nordbanken Hypotek
Nordbanken Hypotek
Nordbanken Hypotek

Räntesats
2009-08-31
3,950 %
1,892 ~~5,270~~ %
1,892 ~~5,270~~ %

Belopp 2009-08-31	Belopp 2008-08-31	Villkors- ändringsdag
10 000 000	10 000 000	2013-09-18
10 000 000	10 000 000	rörlig ränta
8 526 500	9 026 500	rörlig ränta
28 526 500	29 026 500	

Summa skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-500 000	-500 000
28 026 500	28 526 500

14
Z.P.
BHL
PN
SR M

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-08-31	2008-08-31
Städning entreprenad	56 465	40 000
Uppl kostnad El	4 532	55 000
Uppl kostnad Värme	125 832	135 000
Uppl kostnad Sophämtning	2 747	64 000
Uppl kostnad Extern revisor	29 875	29 125
Upplupna löner	500	800
Upplupna arvoden	21 600	7 350
Beräknade upplupna sociala avg	11 106	2 124
Upplupna räntekostnader	133 228	237 379
Fastighetsskötsel	0	53 000
Vatten	0	5 500
Fönster UHplan	24 750	0
Fönster	1 896	0
Konsultarvode	46 750	0
	459 281	629 278

M

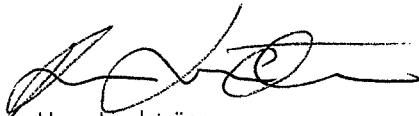
S.P.

BHL
PN
SP H


ENSKEDE den 20/10 2009


Birgitta Hehrne Larsson
Ledamot


Hanna Jonsson
Ledamot



Hans Lindström
Ledamot


Peter Nylander
Ledamot


Stig Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/10 2009


Per Engzell
~~Extern revisor~~
Auktoriserad revisor


Georg Ballander
~~Extern revisor~~
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 11

Org nr 702002-1718


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 11 för räkenskapsåret 2008-09-01—2009-08-31. 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 de 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 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 överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 oktober 2009


George Psilander
Föreningens revisor


Per Engzell
Auktoriserad revisor