

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening STOCKHOLMSHUS NR 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2007 - 31 augusti 2008.

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 2003-07-01 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).

Trädgårdsbesiktning

Besiktning av föreningens trädgårdsanläggningar genomfördes 2008-04-23. I besiktningen deltog representanter från styrelsen samt vicevärden. Ett antal sjuka träd har tagits bort. Nya träd kommer att planteras under våren 2009.

Årsbesiktning/Underhållsplan

Besiktning av föreningens egendom omfattande fastigheternas yttre och allmänna utrymmen företogs 2008-05-26. I besiktningen deltog 4 representanter från styrelsen samt vicevärd.

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

Åtgärder	År
Rörstamsbyte och elstamsbyte	1994 - 1995
Omputsning av fasad, omläggning av tak o. nya balkonger	1994 - 1995
Renovering och ombyggnation av gemensamhetslokal	2002 - 2003
Portbyten och portrenoveringar	2002 - 2006
Ommålning av lägenhetsfönster	1996 - 2005
Skärmtak över entréportar	2006
Byte av två undercentraler (2 av totalt 9)	2007
Ommålning av garageportar, lokalfönster och källarfönster	2007
Omputsning av två fasadgavlar på låghus	2007
Byte av elstolpar vid p-platser	2007
Lagning av putsskador på ett flertal låghusfasader	2008

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 56 lokaler med hyresrätt (med en yta från 2 kvm till 154 kvm).

Vidare upplåter föreningen 22 garage, 1 motorcykelgarage samt 28 p-platser via arrende/hyra.

För fastighetens förvaltning disponeras vicevärdsexpedition, omklädningsrum för inhyrd personal och ett antal mindre förråd samt en p-plats.

B. G.F.

SG
PL
SG

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 snickeri. Utrustad med hyvelbänkar m.m.
- Hobbylokal	(Avvecklad hösten 2008)

Utöver ovan angivna utrymmen finns inom föreningen ett större utrymme under festlokalen med två förråd som under verksamhetsperioden varit outnyttjade på grund av kraftig nivåskillnad mot entré och särskilda nödutrymningsbestämmelser.

Medlemmar

Av föreningens 383 medlemslägenheter har under verksamhetsperioden 30 överlåtit. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

M S.P.

¹ Under verksamhetsåret uthyrd vid 208 tillfällen, vilket gett en hyresintäkt om ca 31 500 kr.

² Under verksamhetsåret uthyrd 125 dygn, vilket gett en hyresintäkt om ca 31 600 kr.



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. Fastighetsskötseln 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	
Hans Lindström	Sekreterare	Utsedd av Riksbyggen
Linus Malm	Ledamot	
Peter Nylander	Ledamot	
Sara Östberg	Ledamot	
Marianne Johansson	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen
Hanna Jonsson	Suppleant	
Lennart Lindberg	Suppleant	
Ulla Åström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Stig A Olsson, Peter Nylander, och Ulla Åström.

Styrelsen har under verksamhetsperioden avhållit 11 protokollförda sammanträden samt därutöver ett flertal informella arbetsmöten.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie	KPMG AB
Ralf Toresson	Suppleant	KPMG AB
Georg Psilander	Ordinarie	Intern
Anita Mattisson	Suppleant	Intern

Valberedning

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-02-05.

M G.P.

sa
sa
sa
sa

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

- Fortsatt renovering av portar, källar- och garagedörrar samt fasader.
- Identifierat och åtgärdat ett antal tätskiktsskador i badrum.
- Bytt elstolpar vid P-platser i enlighet med stämmobeslut samt justerat arrendeavgifterna.
- Bytt undercentraler i Bordsvägen 43 och 50. (Totalt i föreningen finns 9 undercentraler.)
- Nya torktumlare till tvättstugan har inköpts.
- Fuktsanering av övernattningslokalen, förbättrat dräneringen, ytskiktssanering samt förbättrat tillgängligheten till lokalen.
- Fortsatta mätningar av radonhalt och genomfört åtgärder i lägenheter med för höga värden. Antagit plan för radonmätning i hela lägenhetsbeståndet.
- Genomfört avgifts- och hyreshöjning fr.o.m. januari 2008 med 5%.
- Förslag till nya stadgar har tagits fram (första beslut årsstämma 2008).
- Genomfört och utvärderat en omfattande boendeenkät.
- Deltagit i samrådsmöten ("Fyrklövern") med våra näraliggande bostadsrättsföreningar.
- Genomfört 2 medlemsmöten och 2 husvärdsträffar.
- Genomfört vårstädning den 26/4 med efterföljande korvgrillning.
- Deltagit i pilotverksamhet med nya ekonomirutiner genom SBC.
- Vidareutvecklat föreningens hemsida.
- Bytt returpappersentreprenör (från Resta till Sita).
- Beställt energideklaration (genomförs under 2009).

Väsentliga händelser och planerade underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut

- Putslagning av ett flertal skadade fasader.
- Genomfört informationsmöte med nya medlemmar.
- Aktiverat arbetsgrupp för bredband.
- Startat byggantikvarisk utredning.
- Startat en tvättstugegrupp för bl.a. förbättrade tvättstugeinstruktioner.
- Startat en månatlig rutin för att bättre följa vår förbrukning av värme, el och vatten.
- Aktiverat en arbetsgrupp för analyser av olika alternativa förvaltningsmodeller.
- Flyttat vicevärdsexpeditionen till ny lokal, Bordsvägen 54.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2007/2008	2006/2007	2005/2006	2004/2005	2003/2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	596	567	567	519	478
Lån/kvm bostadsrättsyta	1325	1348	1371	1314	1336
Elkostnad/kvm totalyta	16,1	13,7	11	13	13
Värmekostnad/kvm totalyta	139	138	149	147	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	18,1	12,3	17	20	19

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

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	848 663
balanserad vinst	11 218 862
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	- 800 000
Summa	11 267 525

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres 11 267 525.

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

GR

sa
mm
PI
sa

RESULTATRÄKNING
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

2007-2008

2006-2007

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror Not 1

14 096 736

13 644 372

Övriga rörelseintäkter

88 762

309 988

14 185 498

13 954 360

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-1 023 763

-1 157 597

Reparationer

-328 287

-257 133

Periodiskt underhåll

-1 459 033

-2 097 997

Taxebundna kostnader

-4 707 113

-4 405 493

Övriga driftskostnader

-1 706 958

-1 193 803

Fastighetsskatt

-503 974

-615 998

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-1 103 568

-1 035 659

Personalkostnader

-254 935

-215 994

Avskrivningar

-1 005 436

-1 005 436

-12 093 066

-11 985 110

RÖRELSERESULTAT

2 092 433

1 969 250

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

46 826

33 592

Räntekostnader

-1 279 046

-1 063 980

-1 232 220

-1 030 388

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

860 213

938 862

SKATT

Statlig inkomstskatt

-11 550

-955 953

Skatt ändrad taxering

0

54 786

-11 550

-901 167

ÅRETS RESULTAT

848 663

37 695

RP

RP
PA
SA

BALANSRÄKNING	2008-08-31	2007-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad Not 3	45 085 504	46 090 940
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	<u>45 085 504</u>	<u>46 090 940</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	7 000	7 000
Långfristiga värdepappersinnehav Not 5	28 500	28 500
	<u>35 500</u>	<u>35 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	45 121 004	46 126 440
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	92	0
Skattefordringar	16 694	0
Övriga fordringar	109 963	99 116
Förutbetalda kostnader Not 6	535 517	264 795
Upplupna intäkter	31 858	14 178
	<u>694 124</u>	<u>378 089</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	16 034	510
SBC klientmedel i SHB	3 626 500	2 951 546
	<u>3 642 534</u>	<u>2 952 056</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 336 657	3 330 145
SUMMA TILLGÅNGAR	49 457 661	49 456 584

B *S.P.*

80 *Q 1*
S.P.

BALANSRÄKNING		2008-08-31	2007-08-31
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	5 921 283	5 121 283
		6 644 673	5 844 673
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		10 418 862	11 181 167
Årets resultat		848 663	37 695
		11 267 525	11 218 862
SUMMA EGET KAPITAL		17 912 198	17 063 535
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	28 526 500	28 740 785
		28 526 500	28 740 785
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	500 000	785 715
Leverantörsskulder		713 687	850 273
Skatteskulder		0	353 263
Övriga kortfristiga skulder		93 463	108 061
Upplupna kostnader	Not 10	629 278	445 928
Förtutbetalda avgifter och hyror		1 082 534	1 109 024
		3 018 963	3 652 264
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		49 457 661	49 456 584
Ställda säkerheter			
Ottagna fastighetsinteckningar	Not 9	59 234 150	59 234 150
Ansvarsförbindelser		inga	inga

B. G.P.

*80
Linn
S. G. H.*

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.

	2007-2008	2006-2007
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.

	2007-2008	2006-2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	12 854 348	12 440 172
Hysesintäkter	1 242 388	1 204 200
	14 096 736	13 644 372

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	136 258	129 431
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	19 843
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	151
Fastighetsskötsel gård beställ	210 669	371 209
Snöröjning/sandning	27 308	45 722
Städning entreprenad	545 824	479 652
Städning enligt beställning	0	6 756
Hissbesiktning	3 443	0
Myndighetstillsyn	0	9 600
Gemensamma utrymmen	109	0
Serviceavtal	0	26 079
Hiss	9 560	11 982
Värmeanläggning	28 034	13 024
Förbrukningsmateriel	62 558	40 857
Brandskydd	0	3 290
	1 023 763	1 157 597

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

	2007-2008	2006-2007
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	5 638
Brf Lägenheter	11 650	1 704
Lokaler	6 119	7 325
Gemensamma utrymmen	19 242	679
Tvättstuga	16 168	14 634
Sophantering/återvinning	1 810	1 368
Fritidslokal	5 418	0
Entré/trapphus	0	2 948
Portar	1 241	81 241
Lås	16 435	11 880
VVS	0	8 400
Värmeanläggning/undercentral	0	6 782
Undercentral	4 090	556
Ventilation	5 448	11 222
Elinstallationer	2 352	16 746
Hiss	14 141	26 555
Huskropp utvändigt	1 922	40 081
Fönster	36 679	0
Mark/gård/utemiljö	173 533	13 439
Gård	1 875	0
Trädgård	0	834
Skador/klotter/skadegörelse	1 895	-726
Skadegörelse	8 269	0
Övrigt	0	5 827
	328 287	257 133
Periodiskt underhåll		
Byggnad	86 078	52 750
Lägenhet	0	35 184
Lokaler	10 063	6 437
Gemensamma utrymmen	46 288	41 712
Tvättstuga	159 982	0
Fritidslokal	55 626	0
Entré/trapphus	22 500	40 597
Portar	39 491	367 616
Lås	0	29 244
VVS	402 494	431 475
Värmeanläggning	399 682	15 554
Ventilation	18 594	110 108
Elinstallationer	17 181	10 406
Hiss	0	1 550
Huskropp utvändigt	52 863	0
Tak	16 437	0
Fasad	15 935	499 500
Fönster	0	26 148
Mark/gård/utemiljö	21 979	91 661
Gård	0	2 286
Garage/parkering	93 839	281 069
Övrigt	0	54 700
	1 459 033	2 097 997

B. G. P.

sg
PM
mm
sk

	2007-2008	2006-2007
Taxebundna kostnader		
El fast kostnad	189 345	151 799
El rörlig kostnad	199 937	177 882
Värme fast kostnad	1 302 460	1 225 480
Värme rörlig kostnad	2 057 749	2 109 190
Vatten	442 626	297 600
Sophämtning/renhållning	359 686	290 608
Grovsopor	131 334	125 249
Källsortering	0	2 431
Returpapper	23 976	25 254
	4 707 113	4 405 493
Övriga driftskostnader		
Försäkring	260 409	244 629
Tomträttsavgäld	1 116 567	659 173
Kabel-TV	329 982	290 002
	1 706 958	1 193 803
Fastighetsskatt	503 974	615 998
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	9 026	6 975
Representation	0	3 800
Medlemsinformation	34 913	12 927
Tele och datakommunikation	5 606	3 481
Telefon	13 981	10 074
Datakommunikation	11 509	3 918
Inkassering avgift/hyra	600	240
Förvaltning	15 102	844
Revisionsarvode extern revisor	32 000	30 625
Föreningskostnader	16 335	15 401
Styrelseomkostnader	2 665	2 992
Stämman	23 438	14 111
Trivselkostnader (inne)	795	10 341
Föreningsverksamhet	0	600
Förvaltningsarvode	259 332	247 371
Arvode SBC övrigt	10 857	3 125
Fastighetsförvaltning	618 167	610 588
Förvaltningsarvoden övriga	3 744	0
Administration	13 166	30 462
Korttidsinventarier	0	1 869
Övriga förvaltningskostnader	3 150	0
Konsultarvode	0	3 725
Föreningsavgifter	15 200	15 200
Medlemsavgift SBC ek för	13 983	6 991
	1 103 568	1 035 659

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 säsongsanställd man. Även förra året hade föreningen 1 säsongsanställd man.

Å G.B.

Å G.B.

	2007-2008	2006-2007
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	171 650	167 280
Löner och arvoden	13 250	0
Sociala kostnader	56 800	48 714
Övriga personalkostnader	13 235	0
	254 935	215 994
Avskrivningar		
Byggnad	971 200	971 200
Förbättringar	34 236	34 236
	1 005 436	1 005 436
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	12 093 066	11 985 110

Not 3

BYGGNAD

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnad

Vid årets början	-20 941 211	-19 935 775
Årets avskrivningar enligt plan	-1 005 436	-1 005 436
Utgående avskrivning enligt plan	-21 946 647	-20 941 211

Planenligt restvärde vid årets slut

45 085 504 **46 090 940**

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

E.G.P.

sd
mm
SP
MR

Not 5
LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV
Andelar i representantskapet

Bokfört värde	Bokfört värde
2008-08-31	2007-08-31
28 500	28 500
28 500	28 500

Not 6
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring
Förvaltningskostnad
Tomträttsavgäld
Kabel-TV
Sophämtning
Vatten

2008-08-31	2007-08-31
88 635	83 137
21 573	23 787
397 317	85 859
27 992	26 078
0	25 934
0	20 000
535 517	264 795

Not 7
EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser
Reservfond
Upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll enligt not

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserad vinst
Årets resultat
Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
460 400	0	0	460 400
206 790	0	0	206 790
56 200	0	0	56 200
5 921 283	800 000	0	5 121 283
6 644 673	800 000	0	5 844 673
10 418 862	-800 000	37 695	11 181 167
848 663	848 663	-37 695	37 695
11 267 525	48 663	0	11 218 862
17 912 198	848 663	0	17 063 535

2007-2008

2006-2007

Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början
Reservering enligt stadgar
Vid årets slut

5 121 283	4 921 283
800 000	200 000
5 921 283	5 121 283

Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nordbanken Hypotek
Nordbanken Hypotek
Nordbanken Hypotek

Summa skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
2008-08-31	2008-08-31	2007-08-31	
3,95 %	10 000 000	10 000 000	2013-09-18
5,27 %	10 000 000	10 000 000	rörlig ränta
5,27 %	9 026 500	9 526 500	rörlig ränta
	29 026 500	29 526 500	
	-500 000	-785 715	
	28 526 500	28 740 785	

E SP
SA
SA

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-08-31	2007-08-31
Städning entreprenad	40 000	0
El	55 000	0
Värme	135 000	0
Vatten	5 500	0
Sophämtning	64 000	0
Extern revisor	29 125	0
Löner	800	2 400
Arvoden	7 350	3 000
Beräknade sociala avgifter	2 124	1 508
Räntekostnader	237 379	193 589
Fastighetsskötsel	53 000	0
	629 278	200 497

ENSKEDE den 8 / 12 2008



Hans Lindström
Ledamot



Linus Malm
Ledamot



Peter Nylander
Ledamot



Stig A Olsson
Ledamot



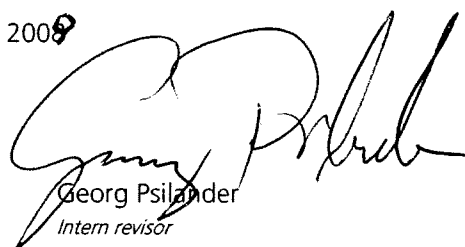
Sara Östberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 11 2008



Per Engzell
Extern revisor

Auktionsbered revisor



Georg Psilander
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 11

Org nr 702002-1718

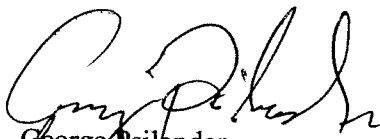
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 11 för räkenskapsåret 2007-09-01—2008-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

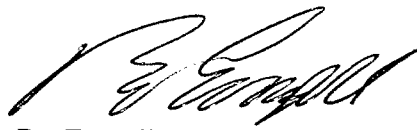
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 8 januari 2009


George Psilander
Föreningens revisor


Per Engzell
Auktoriserad revisor