



Riksbyggens BRF Jönköpingshus 10
Org nr 726000-5454
Årsredovisning
1/7 2005 - 30/6 2006

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.

Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 10, org.nr 726000-5454, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-07-01 till 2006-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Nils Zadik	Ordförande	Föreningen	Stämman 2006
Björn Samuelson	Vice ordförande	Föreningen	Stämman 2007
Inga-Lena Ivarsson	Sekreterare	Föreningen	Stämman 2006
Lars-Erik Hempel	Ledamot	Föreningen	Stämman 2006
Dagmar Jungelind	Ledamot	Föreningen	Stämman 2007
Anita Svedenklint	Ledamot	Föreningen	Stämman 2007
Dan Johansson	Ledamot RB	Riksbyggen	Stämman 2006

<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Carina Hafström	Suppleant	Föreningen	Stämman 2007
Lena Glänneskog	Suppleant	Föreningen	Stämman 2007
Niklas Hansson	Suppleant	Föreningen	Stämman 2006
Thomas Jonsson	Suppleant	Föreningen	Stämman 2006
Anna Borgstrand	Suppleant RB	Riksbyggen	Stämman 2006

<u>Ordinarie revisor(er)</u>		
Lars-Erik Lindberg	Revisor	Föreningen
KPMG	Revisor	Föreningen

<u>Revisorssuppleant(er)</u>		
Yvonne Adolfsson	Revisorsuppleant	Föreningen
KPMG	Revisorsuppleant	Föreningen

Granskningen har utförts av KPMG.

Valberedning

Ingvar Gunnarsson (sammankallande)
Alf Gustafsson
Lotta Öhrvall

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i dess helhet, av Nils Zadik, Björn Samuelsson och Dan Johansson, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vattendelaren 6-8 och 10-11 i Jönköpings kommun med därpå uppförda två stycken byggnader med 333 lägenheter. Byggnaderna är uppförda mellan 1967-1970 och inflyttning skedde under åren 1968-1970. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-11-04. Fastigheternas adress är Bokgatan 4-14 och Oxelgatan 1-35 i Jönköping. √

I fastigheten finns det även ett centralgarage innehållande 175 st garageplatser. På gården finns det 192 st parkeringsplatser varav 37 st är besöksplatser. Antalet outhyrda parkeringsplatser var vid bokslutsdatum fem stycken (fg. år 5 st). På gården finns det dessutom en friliggande verksamhetslokal.

Lägenhetsfördelning:					Därtill kommer:	
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Garage	P-platser
18	58	188	48	21	175	192

Total bostadsarea: 27 389 kvm

Årets taxeringsvärde 128 792 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 128 792 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar i Jönköping, vari även ingår ansvars- och övriga erforderliga försäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Jönköping.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 529 805 kr och planerat underhåll för 76 620 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 588 tkr/år för de närmaste 20 åren. Med anledning av beslut och igångsättning av stambyte under nästa år, är avsättningen enligt budget för verksamhetsåret 2006/2007 höjd till 4 850 tkr.

Styrelsen har under detta år fortsatt arbeta vidare med planeringen inför det kommande stambytet. Arbetet med stambytet kommer att påbörjas under hösten 2006 och beräknas kunna slutföras våren 2008.

Under nästa verksamhetsår finns inga andra större underhållsarbeten planerade. Dock kommer ett bredbandsnät att installeras i fastigheten under hösten 2006.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 16:e november 2005. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

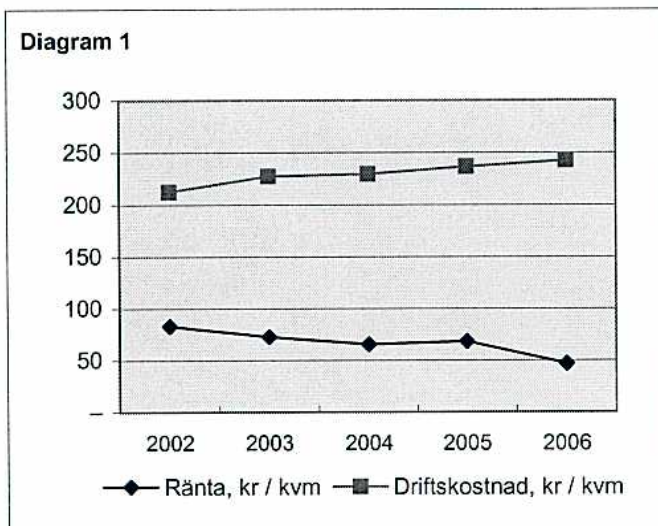
Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket. ↴

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. att föreningen har höjt årsavgifterna enligt den budget som är gjord för att klara framtida stamreovering. Detta överskott av likvida medel har använts till att lösa de lån som har förfallit under året. Det bidrar i sin tur till att räntekostnaderna minskar, vilket också är en stor förklaring till det förbättrade resultatet. Ytterligare en anledning till att årets resultat är bättre, är att utdelningen från andelarna i Riksbyggens intresseförening i år har skett med 30% jämfört med tidigare år 10%. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år, mest beroende på ökade kostnader för el, fjärrvärme och sophantering. Räntekostnaderna har som tidigare skrivits minskat p.g.a. de stora extraamorteringar som gjorts under året. (se diagram 1).

Resultat och ställning (tkr)

	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	15 471	14 770	14 015	13 522
Årets resultat	5 170	3 846	2 593	1 893
Resultat efter finansiella poster	5 170	3 846	2 593	1 893
Balansomslutning	39 877	40 733	46 617	44 856
Soliditet %	38%	24%	3%	3%
Likviditet %	199%	128%	116%	93%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	540	515	490	473
Lån, kr / kvm	807	1 003	1 162	1 244
Ränta, kr / kvm	47	68	66	73
Driftskostnad, kr / kvm	243	237	230	227
Underhållsfond, kr / kvm	439	258	164	42



Lån

Föreningens fastighetslån på 22 093 550 kr är placerade enligt följande.

Kreditgivare	Låneskuld (kr)	Räntesats (%)	Konverteringsdatum
Stadshypotek AB	1 134 000	5,19	2013-06-30
Stadshypotek AB	1 120 000	5,19	2013-06-30
Stadshypotek AB	3 366 000	4,36	2013-06-30
Stadshypotek AB	1 828 800	5,91	2009-09-01
Stadshypotek AB	5 279 620	4,78	2008-10-30
SBAB	9 365 130	4,96	2010-10-18

Under detta verksamhetsår har föreningen förutom den löpande amortering löst två lån på 4 930 000 kr som har förfallit. Under nästa verksamhetsår uppgår den löpande amorteringen till 430 000 kr.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2005 då avgifterna höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2006/2007 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna ytterligare med 5 % från och med 1 juli 2006. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 568 kr kvm/år.

Överlåtelser

Under 2005/2006 har 29 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 41 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Forsberg & Tibell AB	Underhållsservice för kyla och värme
Kone AB	Hissar
AB Vätterstads Antenn	Kabel-TV
Skandinavisk bevakning	Fastighetsjour och parkeringsövervakning
Berendsen	Entrémattor
SOS Alarm	Hisslarm, brandlarm

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (tkr):

Balanserat resultat	222
Årets resultat före fondförändring	5 170
Fondavsättning enligt budget	-3 719
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	1 674

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	1 200
Att balansera i ny räkning	474
Totalt att disponera	1 674

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. ✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-07-01 2006-06-30</i>	<i>2004-07-01 2005-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	15 460 794	14 755 384
Hysesbortfall	2	- 8 660	- 15 608
Övriga förvaltningsintäkter	3	18 776	30 183
		<u>15 470 910</u>	<u>14 769 960</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 529 805	- 670 698
Planerat underhåll	5	- 76 620	- 47 000
Fastighetsskatt		- 652 920	- 652 920
Driftskostnader	6	-6 644 483	-6 480 256
Konsultarvode		- 111 250	- 3 563
Personalkostnader	7	- 82 779	- 83 038
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-1 320 723	-1 322 015
		<u>-9 418 580</u>	<u>-9 259 490</u>
Rörelseresultat		6 052 330	5 510 471
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		315 900	105 300
Ränteutgifter	9	88 993	96 862
Räntekostnader	10	-1 286 864	-1 866 609
Resultat efter finansiella poster		5 170 359	3 846 024
Årets resultat		<u>5 170 359</u>	<u>3 846 024</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-3 719 000	-2 558 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>-3 719 000</u>	<u>-2 558 000</u>
Resultat efter fondförändring		1 451 359	1 288 024

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-06-30</i>	<i>2005-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	32 473 820	33 790 868
Inventarier, fastighetsinventarier	12	0	3 675
		<u>32 473 820</u>	<u>33 794 543</u>
 <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 053 000	1 053 000
		<u>1 053 000</u>	<u>1 053 000</u>
Summa anläggningstillgångar		33 526 820	34 847 543
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 020 329	747 042
		<u>1 020 329</u>	<u>754 206</u>
 <i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 092 000	4 023 000
		<u>4 092 000</u>	<u>4 023 000</u>
Kassa och bank	16	1 237 537	1 108 399
		<u>1 237 537</u>	<u>1 108 399</u>
Summa omsättningstillgångar		6 349 866	5 885 605
SUMMA TILLGÅNGAR		39 876 686	40 733 149

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-06-30</i>	<i>2005-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 315 496	1 315 496
Underhållsfond		12 032 672	7 063 672
		<u>13 348 168</u>	<u>8 379 168</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		222 485	184 461
Årets resultat		5 170 359	3 846 024
Avsättning till underhållsfond		-3 719 000	-2 558 000
		<u>1 673 844</u>	<u>1 472 485</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>15 022 012</i>	<i>9 851 653</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	19	21 663 550	26 279 439
		<u>21 663 550</u>	<u>26 279 439</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		430 000	1 190 000
Leverantörsskulder		832 098	1 026 404
Förskottsbetalda hyror och avgifter		1 296 850	1 245 023
Skatteskulder		326 869	365 168
Avräkning lån		0	360 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	305 307	414 665
		<u>3 191 124</u>	<u>4 602 057</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>24 854 674</i>	<i>30 881 496</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 876 686</u>	<u>40 733 149</u>
Ställda säkerheter		43 090 000 kr	43 090 000 kr
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga γ

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2006-06-30	2005-06-30
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	5 170 359	3 846 024
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 320 723	1 322 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 491 082	5 168 039
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 266 123	- 934 107
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 650 933	1 671 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 574 026	5 905 829
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-5 375 889	-4 361 046
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 375 889	-4 361 046
Årets kassaflöde	198 137	1 544 783
Likvida medel vid årets början	5 131 399	3 586 617
Likvida medel vid årets slut	5 329 537	5 131 399
(se Not 15 och Not 16)		

Upplysning om betalda räntor

För betald och erhållen ränta se Not 9 och Not 10.

1

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens underskottsavdrag uppgick enligt senaste beräknad deklaration till 24 694 903 kr.

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.

Underhåll/underhållsfond

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 föreningsstämma.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	60 år
Standardförbättringar och markanläggningar	30 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

Y

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-07-01 - 2006-06-30	2004-07-01 - 2005-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	14 796 596	14 091 812
Hyor, lokaler	24 000	24 000
Hyor, garage	468 210	467 535
Hyor, p-platser	171 988	172 038
	<hr/> 15 460 794	<hr/> 14 755 384
Not 2 Hyresbortfall		
Hyresbortfall, garage	- 660	- 5 280
Hyresbortfall, p-platser	- 8 000	- 10 328
	<hr/> - 8 660	<hr/> - 15 608
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga intäkter/öresutjämning	309	323
Uthyrning av lokal	8 519	6 500
ROT-bidrag	9 948	0
Justeringspost, för högt debiterad fastighetsskatt fg. År	0	23 360
	<hr/> 18 776	<hr/> 30 183
Not 4 Reparationer		
Övriga reparationer	54 894	93 167
Vattenskador	9 795	6 919
Lokaler, gemensamma utrymmen	3 277	0
VVS	135 517	71 995
Ventilation	10 496	44 745
Elinstallationer	8 385	46 379
Hissar	87 255	53 431
Huskropp	61 128	4 539
Gårdar och grönanläggningar	33 912	41 780
Garage och parkeringsplatser	573	2 887
Tvättstugor	65 021	83 295
Tele/Kabel-tv/Porttelefon	59 553	159 750
Portar och dörrar	0	58 311
Självrisk	0	3 500
	<hr/> 529 805	<hr/> 670 698
Not 5 Planerat underhåll		
Dörrar och portar	42 314	47 000
Garage och parkeringsplatser	11 250	0
Tvättmaskin	23 056	0
	<hr/> 76 620	<hr/> 47 000

✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-07-01 - 2006-06-30	2004-07-01 - 2005-06-30
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	117 609	132 957
Arvode förvaltning	2 088 298	2 059 408
Kabel-TV	411 435	384 295
IT-kostnader	4 656	0
Juridiska kostnader	347	0
Arvode auktoriserad revisor	31 250	31 250
Fastighetsskötsel, rörligt underhållsarvode	15 858	39 980
Återbäring från Riksbyggen	- 59 900	0
Bevakningskostnader	23 819	26 556
Snöröjning	4 133	14 532
Övriga kostnader	63 839	59 395
Förbrukningsmateriel	42 235	39 037
Telefonkostnader	1 762	1 325
Serviceavtal	202 184	152 852
Vatten	521 024	503 207
EI	961 182	887 628
Uppvärmning	1 902 762	1 856 710
Sophantering	311 990	291 125
	<hr/> 6 644 483	<hr/> 6 480 256
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	59 325	59 020
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 749	6 614
Summa	<hr/> 66 074	<hr/> 65 634
Sociala kostnader	16 705	17 404
	<hr/> 82 779	<hr/> 83 038
Styrelsen har haft 11 möten under året.		
Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader	747 688	747 688
Standardförbättringar	569 360	569 360
Inventarier	3 675	4 967
	<hr/> 1 320 723	<hr/> 1 322 015
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	2 114	3 804
Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen	86 879	93 058
	<hr/> 88 993	<hr/> 96 862

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-07-01 - 2006-06-30	2004-07-01 - 2005-06-30
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 284 858	1 866 209
Övriga räntekostnader	1 131	0
Övriga finansiella kostnader	875	400
	<hr/> 1 286 864	<hr/> 1 866 609
	2006-06-30	2005-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	26 211 300	26 211 300
Mark	1 042 981	1 042 981
Standardförbättringar	21 060 400	21 060 400
	<hr/> 48 314 681	<hr/> 48 314 681
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 266 784	-7 519 096
Standardförbättringar	-6 257 029	-5 687 669
	<hr/> -14 523 813	<hr/> -13 206 765
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 747 688	- 747 688
Årets avskrivning standardförbättringar	- 569 360	- 569 360
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -15 840 861	<hr/> -14 523 813
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 32 473 820	<hr/> 33 790 868
Varav		
Byggnader	17 196 828	17 944 516
Mark	1 042 981	1 042 981
Standardförbättringar	14 234 011	14 803 371
Taxeringsvärden		
bostäder	127 000 000	127 000 000
lokaler	1 792 000	1 792 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 128 792 000	<hr/> 128 792 000
varav byggnader	100 000 000	100 000 000
Not 12 Inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	24 827	24 827
Summa anskaffningsvärden	<hr/> 24 827	<hr/> 24 827

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-06-30	2005-06-30
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 21 152	- 16 185
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 3 675	- 4 967
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 24 827	- 21 152
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	3 675

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens Intresseförening	1 053 000	1 053 000
	1 053 000	1 053 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	102 585	101 253
Övriga förutbetalda kostnader	533 770	560 420
Upplupna ränteintäkter	329 590	22 145
Fastighetsförsäkring	54 384	63 224
	1 020 329	747 042

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 092 000	4 023 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 500 000	2,10	2006-07-05
90 dagar	433 000	1,40	2006-08-05
90 dagar	1 159 000	2,15	2006-09-05
180 dagar	1 000 000	2,20	2006-11-05

Not 16 Kassa och bank

Avräkning med Föreningssparbanken	1 237 537	1 108 399
	1 237 537	1 108 399

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>			
	<i>och uppl.</i>	<i>Underhålls</i>	<i>Balanserat</i>	
	<i>avgift</i>	<i>fond</i>	<i>resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 315 496	7 063 672	184 461	1 288 024
Disposition enl stämmobeslut		1 250 000	38 024	-1 288 024
Årets resultat				5 170 359
Avsättning enligt plan		3 719 000		-3 719 000
Vid årets slut	1 315 496	12 032 672	222 485	1 451 359

I underhållsfonden på 12 032 672 kr per 06-06-30 är 6 411 000 kr avsedda enbart för framtida stambyte.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-06-30	2005-06-30
Not 19 Fastighetslån, långfristiga		
Fastighetslån	22 093 550	27 469 439
Avgår nästa års amortering	- 430 000	-1 190 000
Skuld vid årets slut	21 663 550	26 279 439
Fastighetslån, kortfristiga		
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	430 000	1 190 000
	430 000	1 190 000
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	128 187	183 076
Upplupna elkostnader	49 626	26 607
Upplupna värmekostnader	61 924	73 118
Upplupen kostnad renhållning	2 280	0
Övrigt	63 290	131 864
	305 307	414 665
		✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Jönköping 2006-09-13


Nils Zadik


Björn Samuelson


Inga-Lena Ivarsson


Lars-Erik Hempel

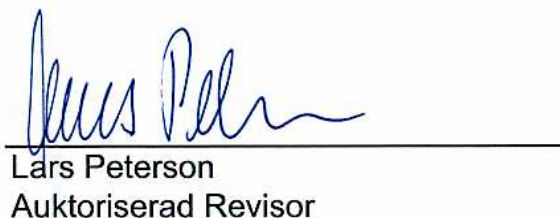

Dagmar Jungelind

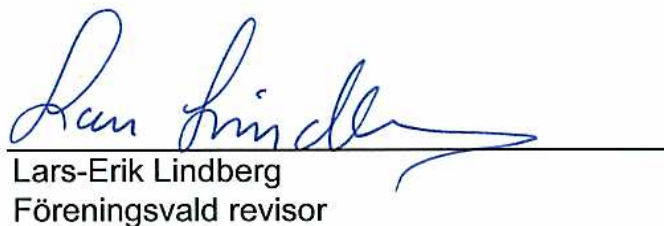

Anita Svedenklint


Dan Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits

Jönköping 2006-10-04
KPMG


Lars Peterson
Auktoriserad Revisor


Lars-Erik Lindberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 10

Org nr 726000-5454

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2005-07-01 - 2006-06-30. 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.

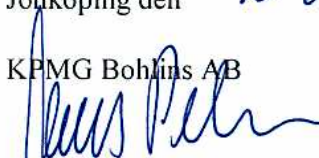
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 10 oktober 2006

KPMG Bohlin AB


Lars Peterson
Auktoriserad revisor


Lars-Erik Lindberg
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.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

RÄNTEBIDRAG

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

SOLIDITET

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

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
BRF Jönköpingshus 10:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetskötsel samt
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 036-108400
www.riksbyggen.se