



**Riksbyggens Brf Jönköpingshus 10**  
**Org nr 726000-5454**  
**Årsredovisning**  
**1/7 2006 - 30/6 2007**

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. 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, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen vilket Brf Jönköpingshus nr 10 har gjort. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller 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.

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



I fastigheten finns det även ett centralgarage med 175 st garageplatser. På gården är det 192 st parkeringsplatser varav 27 st är besöksparkeringar. Antalet outhyrda parkeringsplatser var vid bokslutsdatum åtta stycken varav två handikappsplatser (fg. år 5). På gården finns det dessutom en friliggande verksamhetslokal.

**Lägenhetsfördelning:**

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	58	188	48	21

**Därtill kommer:**

Garage	P-platser
175	192

Total bostadsarea: 27 389 kvm

Årets taxeringsvärde 153 240 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 128 792 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar i Jönköping.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna själva medans bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

**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 719 567 kr och planerat underhåll för 46 879 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under verksamhetsåret 2006/2007 har föreningen påbörjat arbetet med stamreoveringen av fastigheterna. Arbetet beräknas vara klart under våren 2008.

Under verksamhetsåret har även fastighetsnät för bredband och IP-telefoni installerats.

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 552 tkr/år för de närmaste 20 åren. Då föreningen genomför ett stambyte har avsättningen till underhållsfonden för detta verksamhetsår höjts och är enligt budget 4 850 tkr.

Under det kommande verksamhetsåret kommer också OVK (obligatorisk ventilationskontroll) att genomföras. ✓

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 November 2006. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

### Ekonomi

Årets resultat är något lägre än föregående år bland annat p.g.a. ökade drifts- och räntekostnader. Även avgiften för pantbrev bidrar till ökade kostnader för föreningen. Ränte- och driftskostnadernas ökning beror till största delen på stamreoveringen som startades upp under hösten 2006 och beräknas vara klar under 2008. När det gäller driftskostnaderna (se not 6 ) är det el, vatten och renhållningen som ökat medans posten för uppvärmning minskat kraftigt på grund av den milda vintern. Att föreningen höjde månadsavgifterna 1 Juli 2006 bidrar till att resultatet inte är lägre trots tidigare nämnda ökade kostnader. Den antagna budgeten för kommande verksamhetsår ger full kostnadsteckning.

### Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	16 292	15 471	14 770	14 015	13 522
Resultat efter finansiella poster	5 098	5 170	3 863	2 593	1 893
Årets resultat	5 098	5 170	3 863	2 593	1 893
Balansomslutning	77 366	39 877	40 733	46 617	44 856
Soliditet %	26%	38%	24%	3%	3%
Likviditet %	167%	199%	128%	116%	93%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	567	540	515	490	473
Driftskostnad, kr / kvm	249	243	237	230	227
Ränta, kr / kvm	56	47	68	66	73
Underhållsfond, kr / kvm	660	439	258	164	42
Lån, kr / kvm	1 886	807	1 003	1 162	1 244

Diagram 1, Kostnadsutveckling

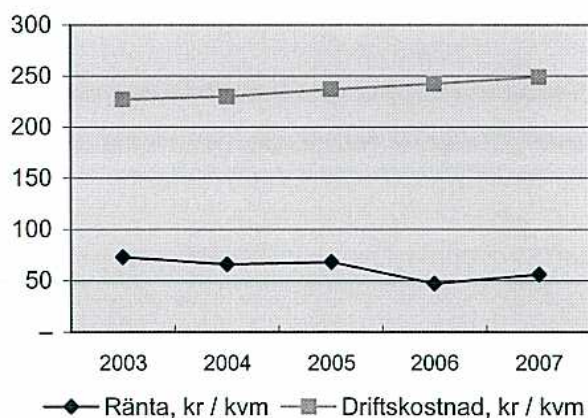
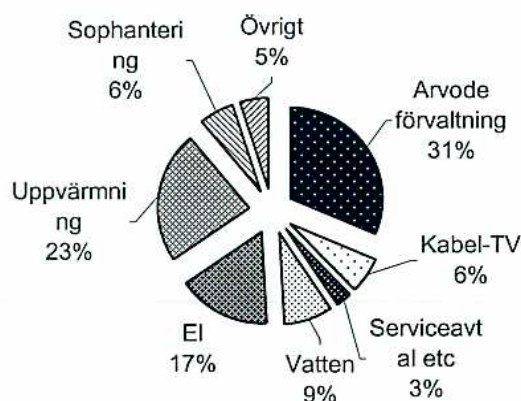


Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



### Lån

Föreningens lån per 070630 på 51 664 198 kr är placerade enligt följande.

Kreditgivare	Låneskuld	Räntesats (%)	Konverteringsdatum
Stadshypotek AB	3 332 000	4,36	2013-06-30
Stadshypotek AB	5 225 468	4,78	2008-10-30
Stadshypotek AB	972 000	5,19	2013-06-30
Stadshypotek AB	960 000	5,19	2013-06-30
Stadshypotek AB	1 809 600	5,91	2009-09-01
Stadshypotek AB	10 000 000	4,06	2009-12-01
Stadshypotek AB	10 000 000	4,34	2012-06-01
Stadshypotek AB	4 000 000	Rörligt	
Stadshypotek AB	6 000 000	Rörligt	
SBAB	9 365 130	4,96	2010-10-18

Föreningen kommer under nästa verksamhetsår att lyfta ytterligare lån i samband med stamreoveringen av fastigheten. Styrelsen har räntesäkrat 18 000 000 kr av dessa lån från och med 2008-02-15 till en ränta på ca 5,2 %. Styrelsen har även förtidsbundit två av de nuvarande lånen som faller ut 2008-10-30 och 2009-12-01. Föreningens löpande amortering har under verksamhetsåret uppgått till 430 000 kr.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2006 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2007/2008 har styrelsen beslutat om att höja avgiften fr.o.m 1 juli 2007 med 5%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 567 kr kvm/år.

### Överlåtelse

Under 2006/2007 har 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 29 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

### Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Kone AB	Hissar
AB Vätterstadens Antenn	Kabeltv
Skandinavisk bevakning	Fastighetsjour och parkeringsövervakning
Berendsen	Entrémattor
SOS Alarm	Hisslarm, brandlarm

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	473 844
Årets resultat före fondförändring	5 098 170
Fondavsättning enligt stadgarna	-4 850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa över/underskott	722 014

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>500 000</u>
Att balansera i ny räkning	222 014

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>2006-07-01</i> <i>2007-06-30</i>	<i>2005-07-01</i> <i>2006-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	16 212 055	15 460 794
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 11 963	- 8 660
Övriga förvaltningsintäkter	3	91 458	18 776
		<u>16 291 550</u>	<u>15 470 910</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 719 567	- 529 805
Planerat underhåll	5	- 46 879	- 76 620
Fastighetsskatt		- 633 660	- 652 920
Driftskostnader	6	-6 817 652	-6 644 483
Konsultarvoden		- 9 536	- 111 252
Personalkostnader	7	- 85 421	- 82 779
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-1 408 236	-1 320 723
		<u>-9 720 951</u>	<u>-9 418 580</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 570 599</b>	<b>6 052 330</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		105 300	315 900
Ränteintäkter	9	152 362	88 993
Räntekostnader	10	-1 540 377	-1 286 864
Pantbrev		- 189 715	0
		<u>-1 472 430</u>	<u>- 881 971</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 098 169</b>	<b>5 170 359</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5 098 169</u></b>	<b><u>5 170 359</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-4 850 000	-3 719 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		0	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>-4 850 000</u>	<u>-3 719 000</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		248 169	1 451 359 ✓



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-06-30</i>	<i>2006-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	31 977 460	32 473 820
Pågående arbeten (stamreovering)		33 000 000	
		<u>64 977 460</u>	<u>32 473 820</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i intresseföreningen	13	1 053 000	1 053 000
		<u>1 053 000</u>	<u>1 053 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 030 460</b>	<b>33 526 820</b>
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		38 966	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	288 903	1 020 329
		<u>327 869</u>	<u>1 020 329</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	6 200 000	4 092 000
		<u>6 200 000</u>	<u>4 092 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	16	4 808 002	1 237 537
		<u>4 808 002</u>	<u>1 237 537</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 335 871</b>	<b>6 349 866</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 366 331</b>	<b>39 876 686</b>

✓

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-06-30</i>	<i>2006-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 315 496	1 315 496
Underhållsfond		18 082 672	12 032 672
		<u>19 398 168</u>	<u>13 348 168</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		473 844	222 485
Årets resultat		5 098 170	5 170 359
Avsättning till underhållsfond		-4 850 000	-3 719 000
		<u>722 014</u>	<u>1 673 844</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<b>20 120 182</b>	<b>15 022 012</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	18	50 474 198	21 663 550
		<u>50 474 198</u>	<u>21 663 550</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 190 000	430 000
Leverantörsskulder		3 453 940	832 098
Avgifts- och hyresskuld		1 282 602	1 296 850
Skatteskulder		257 353	326 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	588 056	305 307
		<u>6 771 951</u>	<u>3 191 124</u>
<i>Summa skulder</i>		<b>57 246 149</b>	<b>24 854 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 366 331</b>	<b>39 876 686</b>

### Ställda säkerheter

*Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån* 55 066 000 43 090 000

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga ✓

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-06-30	2006-06-30
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5 098 169</b>	<b>5 170 359</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 408 236	1 320 723
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 506 405</b>	<b>6 491 082</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Stamrening/pågående arbete (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	692 461	- 266 123
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 820 827	- 650 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 019 693</b>	<b>5 574 026</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader & mark	- 911 876	0
Investeringar i pågående byggnation	-33 000 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-33 911 876</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	29 570 648	0
Amortering av skuld	0	-5 375 889
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>29 570 648</b>	<b>-5 375 889</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 678 465</b>	<b>198 137</b>
Likvida medel vid årets början	5 329 537	5 131 399
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 008 001</b>	<b>5 329 537</b>
(se Not 15 och Not 16)		

### Upplysning om betalda räntor

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

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Inkomstskatt

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 och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 24 694 903 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året.

### Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare.

För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

### 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.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	60 år
Standardförbättringar och markanläggningar	30 år
Bredbandsinstallation	10 år

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-07-01	2005-07-01
	2007-06-30	2006-06-30
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	15 542 123	14 796 596
Hyror, lokaler	24 000	24 000
Hyror, garage	468 300	468 210
Hyror, p-platser	177 633	171 988
	<u>16 212 055</u>	<u>15 460 794</u>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 925	- 660
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 038	- 8 000
	<u>- 11 963</u>	<u>- 8 660</u>
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Öresutjämning/Övriga intäkter	922	309
ROT-bidrag	12 533	9 948
Uthyrning av lokal	2 500	8 519
Justeringspost fastighetskatt	75 503	0
	<u>91 458</u>	<u>18 776</u>
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Övriga reparationer	188 975	54 894
Vattenskador	82 924	9 795
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	3 277
Tvättstugor	55 175	65 021
Trapphus/Entreer	987	0
VA/Sanitet	26 092	135 517
Värme	84 844	0
Ventilation	20 150	10 496
Elinstallationer	22 336	8 385
Tele/TV/Porttelefon	40 017	59 553
Hissar	71 269	87 255
Övriga installationer	4 075	0
Huskroppar	52 500	61 128
Port och dörrar	45 354	0
Markytor	10 499	33 912
Garage och parkeringsplatser	14 370	573
	<u>719 567</u>	<u>529 805</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-07-01	2005-07-01
	2007-06-30	2006-06-30
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Tvättstugor	38 207	23 056
Ventilation	8 672	0
Huskroppar	0	42 314
Garage och parkeringsplatser	0	11 250
	<u>46 879</u>	<u>76 620</u>
<b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	110 570	117 609
Arvode förvaltning	2 137 528	2 088 298
Kabel-TV	430 157	411 435
IT-avgifter	1 017	4 656
Juridiska kostnader	750	347
Revisionsarvode, externt	31 750	31 250
Fastighetsskötsel	59 267	0
Fastighetsskötsel, rörligt underhållsarvode	25 318	15 858
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 66 000	- 59 900
Bevakningskostnader	43 390	23 819
Snöröjning	1 684	4 133
Övriga kostnader	82 685	63 837
Förbrukningsmateriel	44 833	42 235
Telefon och porto	1 781	1 762
Serviceavtal etc	187 125	202 184
Vatten	595 005	521 024
El	1 126 238	961 182
Uppvärmning	1 574 360	1 902 762
Bredband	2 159	0
Sophantering	428 035	311 990
	<u>6 817 652</u>	<u>6 644 483</u>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	60 000	59 325
Övriga ersättningar till förtroendevalda	8 218	6 749
Summa	<u>68 218</u>	<u>66 074</u>
Sociala kostnader	17 203	16 705
	<u>85 421</u>	<u>82 779</u>
<b>Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	747 688	747 688
Avskrivning om- och tillbyggnader	569 360	569 360
Standardförbättringar	91 188	0
Maskiner och inventarier	0	3 675
	<u>1 408 236</u>	<u>1 320 723</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-07-01	2005-07-01
	2007-06-30	2006-06-30
<b>Not 9 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	40 442	2 114
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	111 431	86 879
Avgifts- och hyresfordringar	489	0
	<u>152 362</u>	<u>88 993</u>
<b>Not 10 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	1 535 610	1 284 858
Övriga räntekostnader	0	1 131
Övriga finansiella kostnader	4 767	875
	<u>1 540 377</u>	<u>1 286 864</u>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	26 211 300	26 211 300
Mark	1 042 981	1 042 981
Standardförbättringar	21 060 400	21 060 400
	<u>48 314 681</u>	<u>48 314 681</u>
Årets anskaffningar		
Bredbandsinstallation	911 876	0
	<u>911 876</u>	<u>0</u>
<b><i>Summa anskaffningsvärden</i></b>	<b><i>49 226 557</i></b>	<b><i>48 314 681</i></b>
<b><i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i></b>		
Vid årets början		
Byggnader	-9 014 472	-8 266 784
Standardförbättringar	-6 826 389	-6 257 029
	<u>-15 840 861</u>	<u>-14 523 813</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 747 688	- 747 688
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 91 188	0
Årets avskrivning standardförbättringar	- 569 360	- 569 360
<b><i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i></b>	<b><i>-17 249 097</i></b>	<b><i>-15 840 861</i></b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>31 977 460</b>	<b>32 473 820</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	16 449 140	17 196 828
Mark	1 042 981	1 042 981
Anslutningsavgifter	820 688	0
Standardförbättringar	13 664 651	14 234 011

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	<u>2007-06-30</u>	<u>2006-06-30</u>
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	153 000 000	127 000 000
lokaler	240 000	1 792 000
Totalt taxeringsvärde	153 240 000	128 792 000
<i>varav byggnader</i>	<i>116 240 000</i>	<i>100 000 000</i>

### Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier

#### *Anskaffningsvärden*

Vid årets början

Inventarier och verktyg	0	24 827
-------------------------	---	--------

0	24 827
---	--------

#### *Summa anskaffningsvärden*

<b>0</b>	<b>24 827</b>
----------	---------------

#### *Akkumulerade avskrivningar enligt plan*

Vid årets början

Inventarier och verktyg	0	- 21 152
-------------------------	---	----------

0	- 21 152
---	----------

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	- 3 675
-------------------------	---	---------

0	- 3 675
---	---------

#### *Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan*

<b>0</b>	<b>- 24 827</b>
----------	-----------------

#### **Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>0</b>	<b>0</b>
----------	----------

### 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

115 465	102 585
---------	---------

Övriga förutbetalda kostnader

90 353	533 770
--------	---------

Upplupna ränteintäkter

22 736	329 590
--------	---------

Fastighetsförsäkring

60 349	54 384
--------	--------

288 903	1 020 329
---------	-----------

### Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

6 200 000	4 092 000
-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	2,60	2007-07-08
90 dagar	3 000 000	3,40	2007-08-05
90 dagar	2 700 000	3,50	2007-09-08



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-06-30	2006-06-30
<b>Not 16 Kassa och bank</b>		
Avräkning med Swedbank	4 968 718	1 237 537
Avräkning lån	- 160 716	0
	<u>4 808 002</u>	<u>1 237 537</u>

<b>Not 17 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 315 496</b>	<b>12 032 672</b>	<b>222 485</b>	<b>1 451 359</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		1 200 000	251 359	-1 451 359
Förändring av underhållsfond				0
Avsättning till underhållsfond		4 850 000		-4 850 000
Uttag ur underhållsfond		0		
Årets resultat				5 098 170
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 315 496</b>	<b>18 082 672</b>	<b>473 844</b>	<b>248 170</b>

I underhållsfonden på 18 082 672 kr per 07-06-30 är 10 903 000 kr avsedda enbart för stambytet.

<b>Not 18 Fastighetslån, långfristiga</b>		
Fastighetslån	51 664 198	22 093 550
Avgår nästa års amortering	-1 190 000	- 430 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>50 474 198</b>	<b>21 663 550</b>

<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	220 909	128 187
Upplupna elkostnader	48 800	49 626
Upplupna värmekostnader	64 189	61 924
Upplupna kostnader för renhållning	7 458	2 280
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214 200	63 290
Upplupna revisionsarvoden	32 500	0
	<u>588 056</u>	<u>305 307</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Jönköping 2007-09-12



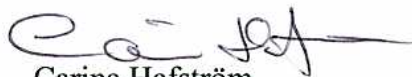
Nils Zadik



Björn Samuelson



Inga-Lena Ivarsson



Carina Hafström



Dagmar Jungelind




Anita Svedenklint



Dan Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Jönköping 2007 - 09 - 28



Lars Peterson

KPMG  
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 2006-07-01 - 2007-06-30. 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 28 september 2007

KPMG Bohlin AB

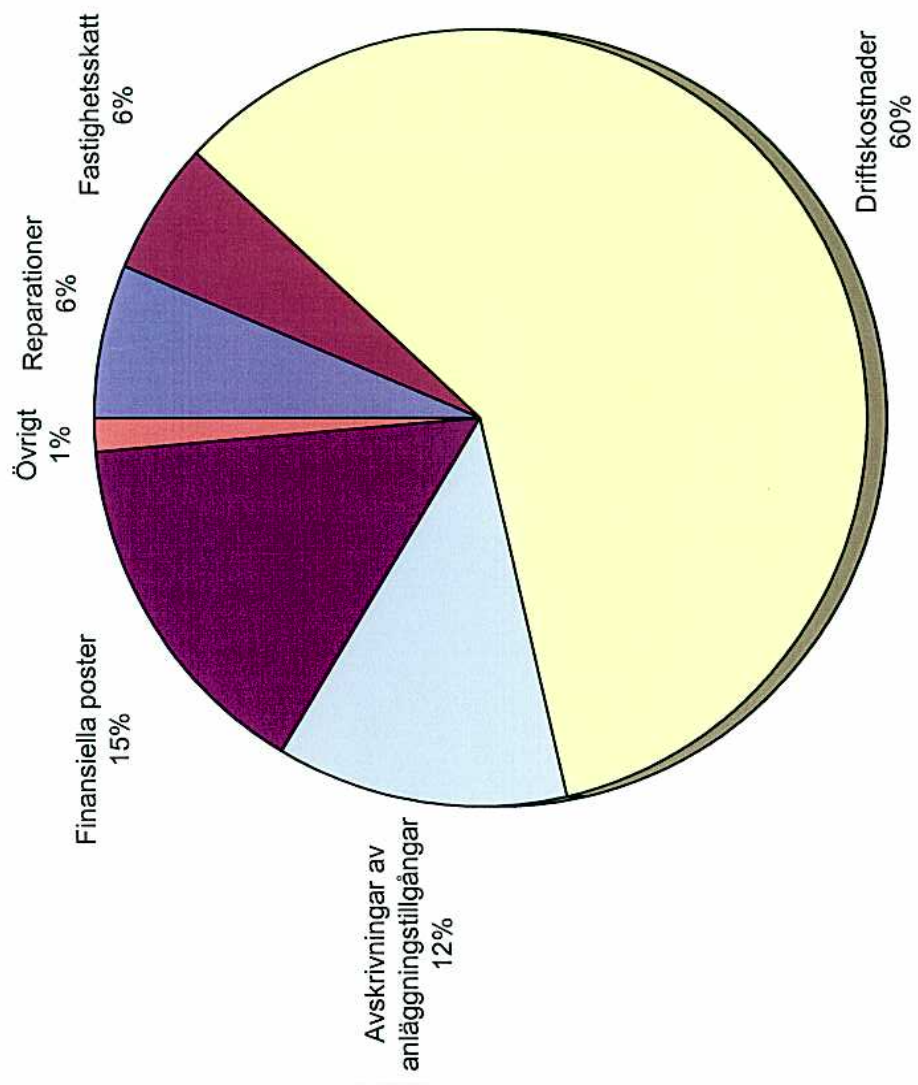


Lars Peterson  
Auktoriserad revisor



Lars-Erik Lindberg  
Föreningsvald revisor

## Kostnadsfördelning



# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

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

## EKONOMISK FÖRENING

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

## FOLKRÖRELSE

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## LIKVIDITET

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte 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 5% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Jönköpingshus 10:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

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

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

Riksbyggen  
Tel. 036-108411  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)