



Riksbyggens Brf Jönköpingshus 10
Org nr 726000-5454
Årsredovisning
1/7 2007 - 30/6 2008

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 överlåtas 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. 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
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Jönköpingshus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-07-01 - 2008-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Dan Johansson	Ordförande RB	Föreningen	Stämman 2008
Inga-Lena Ivarsson	Ledamot	Föreningen	Stämman 2008
Lars Bindberg	Ledamot	Föreningen	Stämman 2008
Thomas Jonsson	Ledamot	Föreningen	Stämman 2009
Sven Lönnkvist	Ledamot	Föreningen	Stämman 2008
Anita Svedenklint	Vice ordförande	Föreningen	Stämman 2009
Dagmar Jungelind	Sekreterare	Föreningen	Stämman 2009

Styrelsesuppleanter

Inger Pettersson Pulpito	Suppleant	Föreningen	Stämman 2008
Lena Glänneskog	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Mohamad Krajcinovic	Suppleant	Föreningen	Stämman 2008
Senad Oruc	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Johanna Isaksson	Suppleant RB	Riksbyggen	Stämman 2008

Ordinarie revisor(er)

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Föreningen
Lars-Erik Lindberg	Revisor	Föreningen

Revisorssuppleant(er)

KPMG AB	Revisorsuppleant	Föreningen
Yvonne Adolfsson	Revisorsuppleant	Föreningen

Valberedning

Lars-Erik Hempel (sammankallande)
Efva Vilhelmsdotter
Marika Jonsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, Dan Johansson. Thomas Jonsson och Anita Svedenklint, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Vattendelaren 6-8 och 10-11 i Jönköpings kommun med därpå uppförda två st byggnader med 333 lägenheter. Byggnaderna är uppförda mellan 1967-1970 och inflyttning skedde under åren 1968-1970. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-01-23. Fastigheternas adress är Bokgatan 4-14 och Oxelgatan 1-35 i Jönköping. ✓

Riksbyggens Brf Jönköpingshus 10

726000-5454

I fastigheten finns det även ett centralgarage med 175 st garageplatser. På gården är det 192 st Parkeringsplatser varav 18 st är besöksparkeringar. Antalet outhyrda parkeringsplatser var vid bokslutsdatum 8 st (fg år 8).

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 153 240 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Jönköping.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättnnehavarna medan 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 842 tkr och planerat underhåll för 13 699 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under verksamhetsåret 2007/2008 har arbetet med stamreoveringen slutförts. I samband med detta byttes samtliga lägenhetsdörrar ut och postboxar har monterats upp i respektive trapphus. Det har även under året genomförts OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i föreningens fastigheter.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 41 312 tkr för de närmaste 20 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 066 tkr. Beräknad genomsnittlig fondavsättning kommande verksamhetsår är 1 716 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2007/2008 sker med 2 452 tkr i enlighet med budget (höjd avsättning pga stambytet).

Energibesiktning av fastigheterna och upprättande av energideklaration kommer, enligt lagkrav, att utföras under nästa verksamhetsår. Styrelsen har även beslutat att införa ett nytt passer och bokningssystem för garage, tvättstugor m.m. Detta kommer att installeras under 2008/2009.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 november 2007. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningen visar ett överskott på 1 557 tkr efter avsättning till föreningens underhållsfond med 2 452 tkr samt kostnadsfört underhåll med 13 000 tkr. Årets resultat efter fondförändring är således bättre än föregående år bland annat p.g.a. föreningen inte sätter av lika mycket till fonden i år då stamreoveringen nu är avslutad.

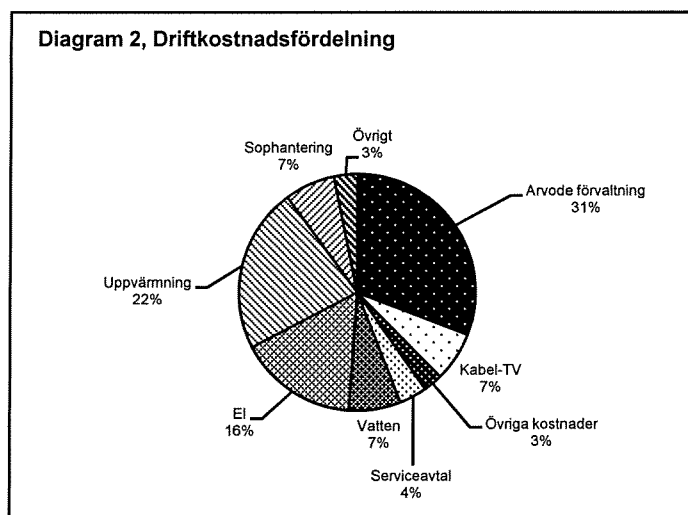
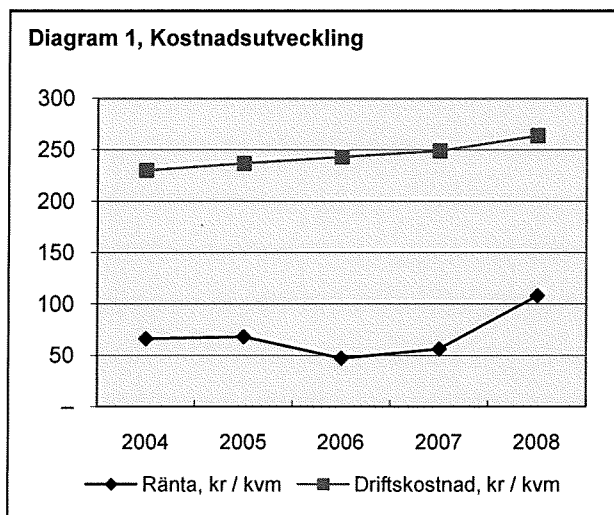
Däremot har driftkostnaderna, räntekostnaderna (se diagram 1), avskrivningarna samt reparations- och underhållskostnaderna i föreningen ökat jämfört med föregående år. De ökade räntekostnaderna samt kostnaden för nya pantbrev beror på upptagna lån i samband med stambytet (lånespecifikation se not 18). Styrelsen har sedan tidigare förtidsbundit två av de nuvarande lånen som faller ut 2008-10-30 och 2009-12-01 samt ökat den löpande amorteringen med 600 tkr/år till nästa verksamhetsår. Föreningens lån per 2008-06-30 uppgår till 71 075 584 kr varav 50 000 000 kr avser stambytet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	17 000	16 292	15 471	14 770	14 015
Årets resultat	- 8 991	5 098	5 170	3 863	2 593
Resultat efter fondförändringar	1 557	248	1 451	1 288	35
Balansomslutning	84 948	77 366	39 877	40 733	46 617
Soliditet %	13%	26%	38%	24%	3%
Likviditet %	158%	167%	199%	128%	116%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	596	567	540	515	490
Driftkostnad, kr / kvm	264	249	243	237	230
Ränta, kr / kvm	108	56	47	68	66
Underhållsfond, kr / kvm	293	660	439	258	164
Lån, kr / kvm	2 595	1 886	807	1 003	1 162

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2007 då avgifterna höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008/2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 596 kr kvm/år.

Överlåtelser

Under 2007/2008 har 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 37 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
AB Vätterstadens Antenn	Kabeltv
Skandinavisk bevakning	Fastighetsjour och parkeringsövervakning
Berendsen	Entrémattor
SOS Alarm	Hisslarm och brandlarm

Medlemsarrangemang

Den 31 maj arrangerade föreningen en gårdsfest för att fira 40-årsjubileum samt att stambytet genomförts och är klart. Festen blev uppskattad och hela 250 personer var anmälda.

γ

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	222 014
Årets resultat före fondförändring	-8 990 572
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 452 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 000 000
Summa över/underskott	<u>1 779 442</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>1 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	<u>779 442</u>

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

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>	<i>2006-07-01 2007-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	16 984 803	16 212 055
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 27 250	- 11 963
Övriga förvaltningsintäkter	3	42 668	91 458
		<u>17 000 221</u>	<u>16 291 550</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 842 150	- 719 567
Planerat underhåll	5	-13 698 546	- 46 879
Fastighetsskatt		- 508 200	- 633 660
Driftskostnader	6	-7 225 335	-6 817 652
Konsultarvoden		0	- 9 536
Personalkostnader	7	- 84 118	- 85 421
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 707 422	-1 408 236
		<u>-24 065 771</u>	<u>-9 720 951</u>
Rörelseresultat		-7 065 550	6 570 599
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 263 600	105 300
Ränteintäkter	9	248 450	152 362
Räntekostnader	10	-2 956 697	-1 540 377
Pantbrev		- 480 375	- 189 715
		<u>-1 925 022</u>	<u>-1 472 430</u>
Resultat efter finansiella poster		-8 990 572	5 098 169
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>-8 990 572</u>	<u>5 098 169</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-2 452 000	-4 850 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		13 000 000	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>10 548 000</u>	<u>-4 850 000</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		1 557 428	248 169

√

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-06-30</i>	<i>2007-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	77 672 974	31 977 460
Pågående arbeten (stamreovering)		0	33 000 000
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	12	11 746	0
		<u>77 684 720</u>	<u>64 977 460</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		78 737 720	66 030 460
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		250	38 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	220 108	288 903
		<u>220 358</u>	<u>327 869</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	3 299 000	6 200 000
		<u>3 299 000</u>	<u>6 200 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	2 690 473	4 808 002
		<u>2 690 473</u>	<u>4 808 002</u>
Summa omsättningstillgångar		6 209 831	11 335 871
SUMMA TILLGÅNGAR		84 947 551	77 366 331

Y

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-06-30</i>	<i>2007-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	17	1 315 496	1 315 496
Underhållsfond		8 034 672	18 082 672
		<u>9 350 168</u>	<u>19 398 168</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		222 014	473 844
Årets resultat		-8 990 572	5 098 170
Avsättning till underhållsfond		-2 452 000	-4 850 000
Ianspråktagande av underhållsfond		13 000 000	0
		<u>1 779 442</u>	<u>722 014</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>11 129 610</i>	<i>20 120 182</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	69 885 584	50 474 198
		<u>69 885 584</u>	<u>50 474 198</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 190 000	1 190 000
Leverantörsskulder		547 757	3 453 940
Avgifts- och hyresskulder		1 256 545	1 282 602
Skatteskulder		194 952	257 353
Övriga skulder, kortfristiga	19	35 319	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	707 784	588 056
		<u>3 932 357</u>	<u>6 771 951</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>73 817 941</i>	<i>57 246 149</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 947 551</u>	<u>77 366 331</u>
Ställda säkerheter		79 066 000	55 066 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ✓

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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 19 344 873 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	60 år
Stambyte	40 år
Standardförbättringar och markanläggningar	30 år
Bredbandsinstallation	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

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. ✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-07-01	2006-07-01
	2008-06-30	2007-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	16 313 045	15 542 123
Hyror, lokaler	24 000	24 000
Hyror, garage	467 498	468 300
Hyror, p-platser	180 260	177 633
	<u>16 984 803</u>	<u>16 212 055</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 13 118	- 2 925
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 14 133	- 9 038
	<u>- 27 250</u>	<u>- 11 963</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Öresutjämning	- 167	922
Uthyrning av lokal etc	24 350	2 500
ROT-Bidrag	0	12 533
Justeringspost fastighetsskatt	0	75 503
Övriga intäkter	18 485	0
	<u>42 668</u>	<u>91 458</u>
Not 4 Reparationer		
Övriga reparationer	47 233	188 975
Vattenskador	25 940	82 924
Lokaler	8 901	0
Tvättstugor	41 630	55 175
Trapphus/Entreér	6 422	987
Vatten/Avlopp	6 784	26 092
Värme	81 118	84 844
Ventilation	24 096	20 150
Elinstallationer	113 911	22 336
Tele/TV/Porttelefon	34 991	40 017
Hissar	108 553	71 269
Övriga installationer	0	4 075
Fönster	5 980	0
Huskropp	33 699	52 500
Port och dörrar	80 447	45 354
Gårdar och grönanläggningar	203 748	10 499
Garage och parkeringsplatser	6 626	14 370
Övriga reparationer	4 946	0
Självrisk	7 125	0
	<u>842 150</u>	<u>719 567</u>

✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-07-01 2008-06-30	2006-07-01 2007-06-30
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	256 560	0
Tvättstugor	44 546	38 207
VA/Sanitet/stambyte	13 000 000	0
Ventilation	397 440	8 672
	<u>13 698 546</u>	<u>46 879</u>
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	132 883	110 570
Arvode förvaltning	2 202 926	2 137 528
Kabel-TV	485 084	430 157
IT-kostnader	0	1 017
Juridiska kostnader	1 575	750
Revisionsarvode, externt	33 000	31 750
Fastighetsskötsel	27 820	59 267
Fastighetsskötsel, rörligt underhållsarvode	100 080	25 318
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 64 200	- 66 000
Städ	1 396	0
Obligatoriska besiktningar	700	0
Bevakningskostnader	50 056	43 390
Snöröjning	0	1 684
Övriga kostnader	185 719	82 685
Förbrukningsmateriel	49 631	44 833
Serviceavtal	268 030	187 125
Telefon och porto	- 30	1 781
Bredband	8 891	2 159
Vatten	506 030	595 005
El	1 162 340	1 126 238
Uppvärmning	1 608 736	1 574 360
Sophantering	491 175	428 035
Justeringspost fastighetsskatt	- 26 507	0
	<u>7 225 335</u>	<u>6 817 652</u>
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	60 975	60 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	7 419	8 218
Summa	<u>68 394</u>	<u>68 218</u>
Sociala kostnader	15 724	17 203
	<u>84 118</u>	<u>85 421</u>

Y

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-07-01 2008-06-30	2006-07-01 2007-06-30
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	747 688	747 688
Avskrivning om- och tillbyggnader	865 610	569 360
Standardförbättringar	91 188	91 188
Maskiner och inventarier	2 936	0
	1 707 422	1 408 236
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	44 405	40 442
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	202 623	111 431
Ränteintäkter	1 217	489
Övriga ränteintäkter	205	0
	248 450	152 362
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 956 497	1 535 610
Övriga finansiella kostnader	200	4 767
	2 956 697	1 540 377
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	26 211 300	26 211 300
Mark	1 042 981	1 042 981
Anslutningsavgifter	911 876	0
Standardförbättringar	21 060 400	21 060 400
	49 226 557	48 314 681
Årets anskaffningar		
Bredbandsinstallation	0	911 876
Standardförbättringar	47 400 000	0
	47 400 000	911 876
Summa anskaffningsvärden	96 626 557	49 226 557
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 762 160	-9 014 472
Anslutningsavgifter	- 91 188	0
Standardförbättringar	-7 395 749	-6 826 389
	-17 249 097	-15 840 861

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 747 688	- 747 688
Årets avskrivning standardförbättringar	- 865 610	- 569 360
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 91 188	- 91 188
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 953 583	-17 249 097
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 672 974	31 977 460
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 701 452	16 449 140
Mark	1 042 981	1 042 981
Anslutningsavgifter	729 500	820 688
Standardförbättringar	60 199 041	13 664 651
Taxeringsvärden		
bostäder	153 000 000	153 000 000
lokaler	240 000	240 000
Totalt taxeringsvärde	153 240 000	153 240 000
<i>varav byggnader</i>	116 240 000	116 240 000
Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	14 682	0
	14 682	0
Summa anskaffningsvärden	14 682	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 2 936	0
	- 2 936	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 936	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 746	0
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	11 746	0
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i Riksbyggens intresseförening	1 053 000	1 053 000
	1 053 000	1 053 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	120 400	115 465
Övriga förutbetalda kostnader	11 471	90 353
Upplupna ränteintäkter	15 703	22 736
Fastighetsförsäkring	72 534	60 349
	220 108	288 903

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 299 000	6 200 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	399 000	4,00	2008-07-05
90 dagar	500 000	4,10	2008-07-05
90 dagar	500 000	4,10	2008-08-05
90 dagar	1 400 000	4,75	2008-09-05
180 dagar	500 000	4,60	2008-12-05

Not 16 Kassa och bank

Avräkning med Swedbank	2 690 473	4 968 718
Avräkning lån	0	- 160 716
	2 690 473	4 808 002

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	18 082 672	473 844	248 170
Disposition enl årsstämmbeslut		500 000	248 170	- 248 170
Förändring av underhållsfond			- 500 000	0
Avsättning till underhållsfond		2 452 000		-2 452 000
Uttag ur underhållsfond		13 000 000		13 000 000
Årets resultat				-8 990 572
Vid årets slut	1 315 496	8 034 672	222 014	1 557 428

Uttag ur underhållsfond motsvaras av budgeterat uttag avseende stamreoveringen.

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	71 075 584	51 664 198
Avgår nästa års amortering	-1 190 000	-1 190 000
Skuld vid årets slut	69 885 584	50 474 198

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

				2008-06-30	2007-06-30	
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,96	2010-10-18	9 365 130			9 365 130
STADSHYPOTEK	4,06	2009-12-01	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK		Rörligt	6 000 000		6 000 000	0
STADSHYPOTEK		Rörligt	4 000 000		4 000 000	0
STADSHYPOTEK	5,15	Rörligt		3 000 000	1 000 000	2 000 000
STADSHYPOTEK	4,34	2012-06-01	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK	4,36	2013-06-30	3 332 000		34 000	3 298 000
STADSHYPOTEK	4,42	2015-09-01		10 000 000		10 000 000
STADSHYPOTEK	4,78	2008-10-30	5 225 468		40 614	5 184 854
STADSHYPOTEK	5,16	2013-03-01		6 000 000		6 000 000
STADSHYPOTEK	5,19	2013-06-30	972 000		162 000	810 000
STADSHYPOTEK	5,19	2013-06-30	960 000		160 000	800 000
STADSHYPOTEK	5,21	2014-03-01		6 000 000		6 000 000
STADSHYPOTEK	5,23	2016-03-01		6 000 000		6 000 000
STADSHYPOTEK	5,91	2009-09-01	1 809 600		192 000	1 617 600
			51 664 198	31 000 000	11 588 614	71 075 584

Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	-1 190 000	-1 190 000
	-1 190 000	-1 190 000

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter och skatter	35 319	0
	35 319	0


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

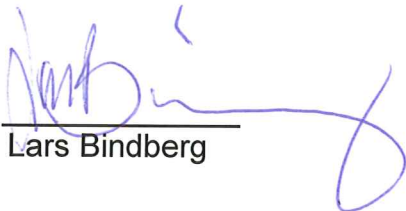
Upplupna räntekostnader	340 117	220 909
Upplupna elkostnader	61 444	48 800
Upplupna värmekostnader	61 747	64 189
Upplupna kostnader för renhållning	6 661	7 458
Upplupna revisionsarvoden	33 000	32 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 815	214 200
	707 784	588 056

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

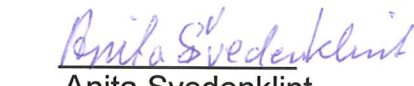
Jönköping 2008-09-22

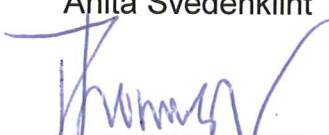

Dan Johansson


Inga-Lena Ivarsson


Lars Bindberg


Sven Lönnkvist


Anita Svedenklint


Thomas Jonsson


Dagmar Jungelind

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Jönköping 2008-09-24

KPMG AB


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 2007-07-01 - 2008-06-30. 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.

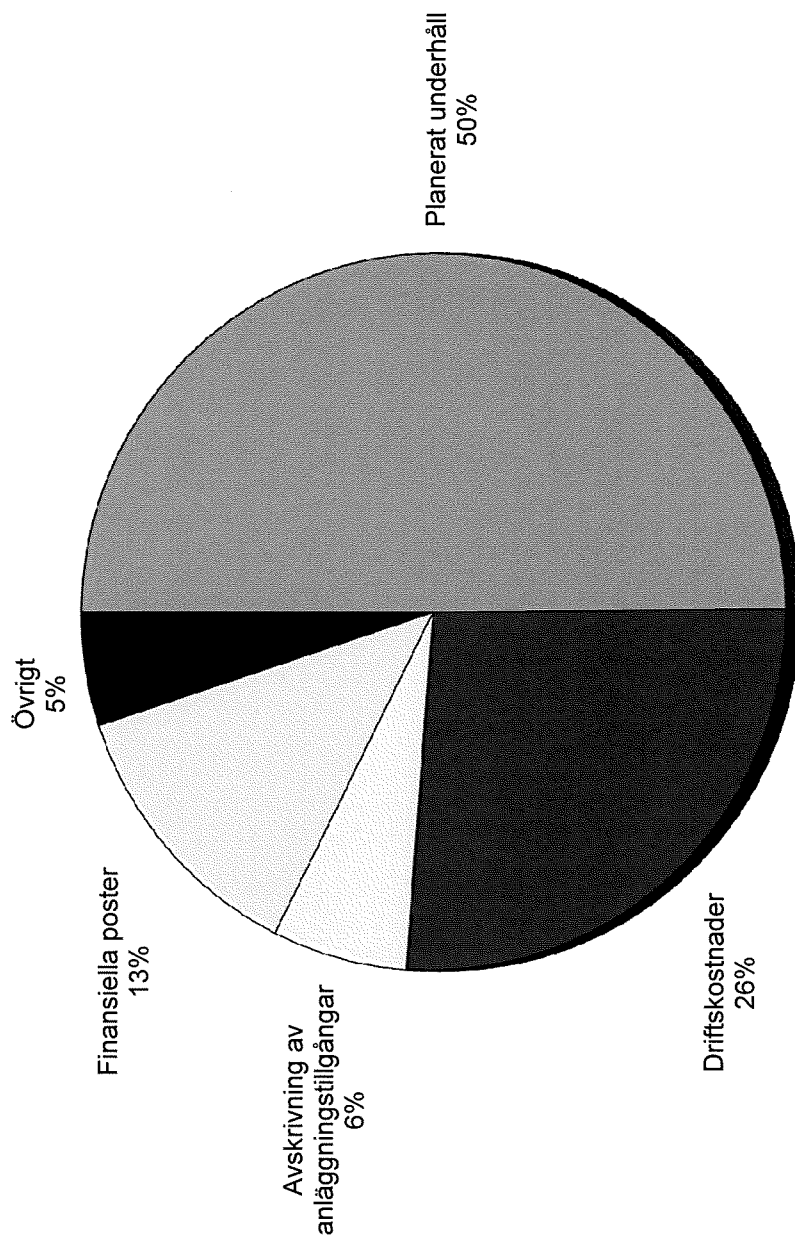
Jönköping den *24 september 2008*

KPMG 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 av 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