



**Riksbyggens Brf Jönköpingshus 10**  
**Org nr 726000-5454**  
**Årsredovisning**  
**1/7 2008 - 30/6 2009**

[www.hastskon.com](http://www.hastskon.com)

## **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 folkrörelseföretag 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	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Jönköpingshus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-07-01 - 2009-06-30.

### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Thomas Jonsson	Ordförande	Föreningen	Stämman 2009
Anita Svedenklint	Vice ordförande	Föreningen	Stämman 2009
Dagmar Jungelind	Sekreterare	Föreningen	Stämman 2009
Inger Pettersson Pulpito	Ledamot	Föreningen	Stämman 2010
Sven Lönnkvist	Ledamot	Föreningen	Stämman 2010
Lars Bindberg	Ledamot	Föreningen	Stämman 2010
Göran Danling	Ledamot RB	Riksbyggen	Stämman 2009

### Styrelsesuppleanter

Heidie Österberg	Suppleant	Föreningen	Stämman 2010
Lena Glänneskog	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Mohamad Krajinovic	Suppleant	Föreningen	Stämman 2010
Senad Oruc	Suppleant	Föreningen	Stämman 2009
Johanna Isaksson	Suppleant RB	Riksbyggen	Stämman 2009

### Ordinarie revisor

KPMG AB	Revisor	Föreningen
Lars-Erik Lindberg	Revisor	Föreningen

### Revisorssuppleant

KPMG AB	Revisorsuppleant	Föreningen
Yvonne Adolfsson	Revisorsuppleant	Föreningen

### Valberedning

Lars-Erik Hempel (sammankallande)  
Göran Hugosson  
Marika Jonsson

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Thomas Jonsson, Anita Svedenklint och Göran Danling, 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 registerades hos Bolagsverket 2007-01-23. Fastighetens adress är Bokgatan 4-14 och Oxelgatan 1-35 i Jönköping.

I fastigheten finns det även ett centralgarage med 175 st garageplatser och 7 mopedplatser. 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	Mopedplatser
175	192	7

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 bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

**Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Jönköping.

**Underhåll och miljö**Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 561 tkr och planerat underhåll för 741 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under verksamhetsåret 2008/2009 har föreningen infört ett nytt passer- och bokningssystem för tvättstugor, garage och andra gemensamma utrymmen. Energibesiktningen av fastigheterna är beställd och påbörjad.

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 är 1 716 tkr.

Styrelsen har beslutat att köpa in ny tvättstugeutrustning och att renovera tvättstugorna. Föreningen kommer även att investera i ny belysning och ventilation garage. Styrelsen har beslutat att under 2010/2011 åtgärda problem med fasaden på gaveln mot Bokgatan och under det verksamhetsåret ska även läckage garage åtgärdas.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

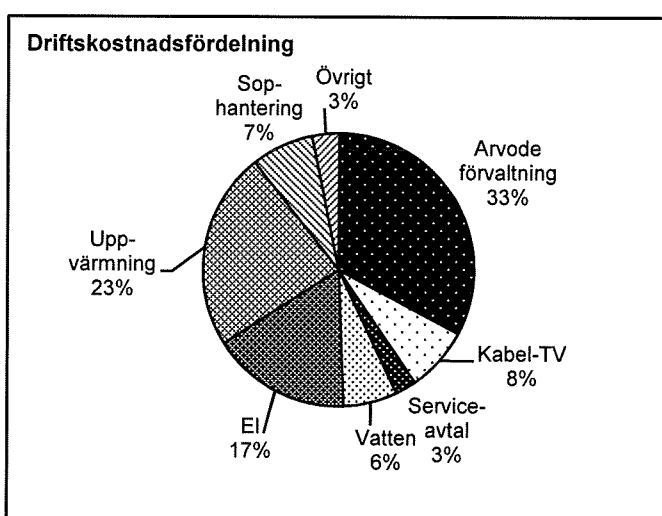
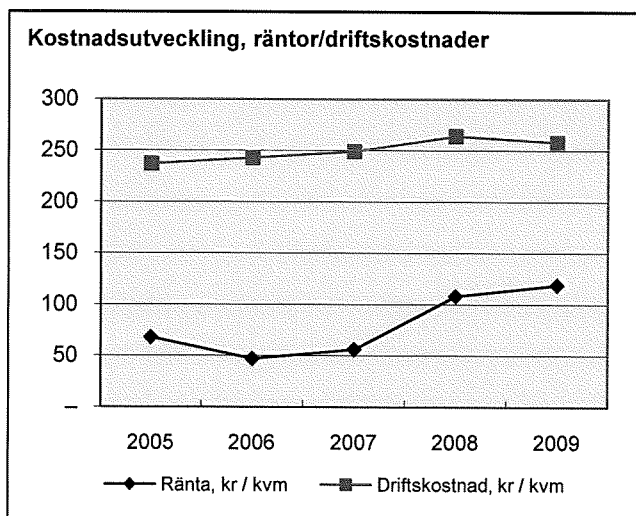
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 november 2008. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

Årets resultat före avsättning eller uttag ur underhållsfond är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnad för reparationer och planerat underhåll. Driftskostnaderna i föreningen har minskat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende bland annat på minskad kostnad för vatten och el. Räntekostnaderna har ökat (se diagram 1), p.g.a. att 5 000 000 kr av lånet på 5 184 854 kr omsattes i oktober 2008 och hade förtidsbundits till en ränta på 5,3 % och att ett helt års räntekostnad för lån som upptogs i samband med stamreoveringen belastar detta år. Kostnaden för fastighetskatt/avgift är högre detta verksamhetsår eftersom avgiften för 2008-07-01 till 2009-12-31 belastar detta års resultat. Avskrivningarna är högre nu eftersom föregående år började stamreoveringen att skrivas av from april månad.

### Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	16 986	17 000	16 292	15 471	14 770
Årets resultat	2 415	- 8 991	5 098	5 170	3 863
Resultat efter fondförändringar	699	1 557	248	1 451	1 288
Balansomslutning	83 734	84 948	77 366	39 877	40 733
Soliditet %	16%	13%	26%	38%	24%
Likviditet %	209%	158%	167%	199%	128%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	596	596	567	540	515
Driftskostnad, kr / kvm	258	264	249	243	237
Ränta, kr / kvm	119	108	56	47	68
Underhållsfond, kr / kvm	392	293	660	439	258
Lån, kr / kvm	2 473	2 595	1 886	807	1 003



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2007 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009/2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 596 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2008/2009 har 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
AB Vätterstads Antenn	Kabeltv
Securitas	Fastighetsjour och parkeringsövervakning
Berendsen	Entrémattor
SOS Alarm	Hisslarm och brandlarm

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	779 442
Årets resultat före fondförändring	2 414 511
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 716 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>1 477 953</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>1 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	477 953

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>2008-07-01 2009-06-30</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>			
Årsavgifter och hyror	1	16 986 979	16 984 803
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 14 016	- 27 250
Övriga förvaltningsintäkter	3	12 612	42 668
		16 985 576	17 000 221
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Reparationer	4	- 560 856	- 842 150
Planerat underhåll	5	- 741 053	-13 698 546
Fastighetsavgift/skatt	6	- 577 826	- 481 693
Driftskostnader	7	-7 064 339	-7 251 842
Personalkostnader	8	- 108 161	- 84 118
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 596 172	-1 707 422
		-11 648 407	-24 065 770
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 337 169</b>	<b>-7 065 549</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		42 120	1 263 600
Ränteintäkter	10	167 033	248 450
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		130 892	0
Räntekostnader	11	-3 262 703	-2 956 697
Jämförelsestörande finansiella poster		0	- 480 375
		-2 922 658	-1 925 022
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 414 511</b>	<b>-8 990 572</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2 414 511</b>	<b>-8 990 572</b>

### **Tillägg till resultaträkningen**

<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-1 716 000	-2 452 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		0	13 000 000
<i>Förändring av underhållsfond</i>		-1 716 000	10 548 000
<i>Resultat efter fondförändring</i>		698 511	1 557 428



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	75 079 738	77 672 974
Maskiner och inventarier	13	8 810	11 746
		<u>75 088 548</u>	<u>77 684 720</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 053 000	1 053 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>76 141 548</b></u>	<u><b>78 737 720</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		250	250
Övriga fordringar	15	210	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	244 820	220 108
		<u>245 280</u>	<u>220 358</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	5 893 000	3 299 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	18	1 453 951	2 690 473
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>7 592 232</b></u>	<u><b>6 209 831</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>83 733 780</b></u>	<u><b>84 947 551</b></u>

✓

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 315 496	1 315 496
Underhållsfond		10 750 672	8 034 672
		<u>12 066 168</u>	<u>9 350 168</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		779 442	222 014
Årets resultat		2 414 511	-8 990 572
Avsättning till underhållsfond		-1 716 000	-2 452 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	13 000 000
		<u>1 477 954</u>	<u>1 779 443</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>13 544 122</u>	<u>11 129 611</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	20	66 552 730	69 885 584
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 190 000	1 190 000
Leverantörsskulder		314 628	547 757
Hyses- och avgiftsskulder		1 338 815	1 256 545
Skatteskulder		74 781	194 952
Övriga skulder, kortfristiga	21	44 927	35 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	673 777	707 784
		<u>3 636 928</u>	<u>3 932 357</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>70 189 658</u>	<u>73 817 941</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>83 733 780</u>	<u>84 947 551</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		79 066 000	79 066 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga ✓

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 17 625 144 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### 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.

### 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

	2009-06-30	2008-06-30
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	16 312 984	16 313 045
Hyror, lokaler	24 000	24 000
Hyror, garage	469 935	467 498
Hyror, p-platser	180 060	180 260
	<hr/>	<hr/>
	16 986 979	16 984 803
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 325	- 13 118
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 11 691	- 14 133
	<hr/>	<hr/>
	- 14 016	- 27 250
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Öresutjämning	- 201	- 167
Uthyrning lokal etc	0	24 350
Övriga intäkter	12 813	18 485
	<hr/>	<hr/>
	12 612	42 668
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Övriga reparationer	62 074	47 233
Vattenskador	0	25 940
Lokaler	15 452	8 901
Tvättstugor	152 773	41 630
Gemensamma utrymmen, trapphus, entreér	15 478	6 422
Vatten/Avlopp	36 908	6 784
Värme	38 312	81 118
Ventilation	37 025	24 096
Elinstallationer	18 155	113 911
Tele/TV/Porttelefon	41 173	34 991
Hissar	67 604	108 553
Låssystem	6 049	0
Fönster	4 078	5 980
Huskropp	0	33 699

	2009-06-30	2008-06-30
Port och dörrar	44 526	80 447
Tak	8 067	0
Gårdar och grönanläggningar	5 872	203 748
Garage och parkeringsplatser	609	6 626
Övriga reparationer	0	4 946
Vandalisering	1 301	0
Självrisk	5 400	7 125
	560 856	842 150
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Bostäder	0	256 560
Tvättstugor	41 044	44 546
VA/Sanitet	28 575	13 000 000
Ventilation	6 405	397 440
Boknings- och passagesystem	625 909	0
Mopedgarage	39 120	0
	741 053	13 698 546
<b>Not 6 Fastighetsavgift/skatt</b>		
Fastighetsskatt	577 826	481 693
	577 826	481 693

Årets kostnad avser perioden 2008-07-01 - 2009-12-31 till följd av Bokföringsnämndens uttalande att fastighetsavgiften ej bör periodiseras.

**Not 7 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	143 086	132 883
Arvode förvaltning	2 249 553	2 202 926
Kabel-TV	525 925	485 084
IT-kostnader	18 964	0
Juridiska kostnader	2 132	1 575
Revisionsarvode, externt	29 500	33 000
Fastighetsskötsel	71 355	127 900
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 83 900	- 64 200
Städ	2 668	1 396
Obligatoriska besiktningar	0	700
Bevakningskostnader	53 672	50 056
Snöröjning	54 116	0
Drift och förbrukning, övrigt	51 843	185 719
Förbrukningsmateriel	36 127	49 631
Serviceavtal	173 846	268 030
Medlems- och föreningsavgifter	19 980	0

✓

	2009-06-30	2008-06-30
Telefon och porto	5 198	- 30
Bredband	7 274	8 891
Vatten	444 583	506 030
El	1 137 329	1 162 340
Uppvärmning	1 611 168	1 608 736
Sophantering	509 920	491 175
	<hr/> 7 064 339	<hr/> 7 251 842

#### Not 8 Personalkostnader

##### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

Styrelsearvode	83 800	60 975
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 547	7 419
Övriga kostnadsersättningar	600	0
Summa	<hr/> 88 947	<hr/> 68 394
Sociala kostnader	19 214	15 724
	<hr/> 108 161	<hr/> 84 118

#### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	747 688	747 688
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 754 360	865 610
Standardförbättringar	91 188	91 188
Maskiner och inventarier	2 936	2 936
	<hr/> 2 596 172	<hr/> 1 707 422

#### Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	16 537	44 405
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	147 646	202 623
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 581	1 217
Ränteintäkter skattekonto	1 269	205
	<hr/> 167 033	<hr/> 248 450

#### Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	3 261 414	2 956 497
Övriga finansiella kostnader	1 289	200
	<hr/> 3 262 703	<hr/> 2 956 697

✓

	2009-06-30	2008-06-30
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	26 211 300	26 211 300
Mark	1 042 981	1 042 981
Anslutningsavgifter	911 876	911 876
Standardförbättringar	68 460 400	21 060 400
	<u>96 626 557</u>	<u>49 226 557</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	47 400 000
	<u>0</u>	<u>47 400 000</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>96 626 557</b>	<b>96 626 557</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-10 509 848	-9 762 160
Anslutningsavgifter	- 182 376	- 91 188
Standardförbättringar	-8 261 359	-7 395 749
	<u>-18 953 583</u>	<u>-17 249 097</u>
Årets avskrivning byggnader	- 747 688	- 747 688
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 754 360	- 865 610
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 91 188	- 91 188
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-21 546 819</b>	<b>-18 953 583</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>75 079 738</b>	<b>77 672 974</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 953 764	15 701 452
Mark	1 042 981	1 042 981
Anslutningsavgifter	638 312	729 500
Standardförbättringar	58 444 681	60 199 041
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	153 000 000	153 000 000
lokaler	240 000	240 000
Totalt taxeringsvärde	<u>153 240 000</u>	<u>153 240 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>116 240 000</i>	<i>116 240 000</i>

2009-06-30      2008-06-30

**Not 13 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Inventarier och verktyg

14 682      14 682

14 682      14 682

**Summa anskaffningsvärden**

**14 682      14 682**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 2 936      0

- 2 936      0

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 2 936      - 2 936

- 2 936      - 2 936

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 5 872      - 2 936**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**8 810      11 746**

Varav

Inventarier och verktyg

8 810      11 746

**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

2 106 andelar i Riksbyggens intresseförening

1 053 000      1 053 000

1 053 000      1 053 000

**Not 15 Övriga fordringar**

Kortfristig fordran Riksbyggen

210      0

210      0

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift

132 098      120 400

Övriga förutbetalda kostnader

19 526      11 471

Upplupna ränteintäkter

9 768      15 703

Upplupna räntebidrag

12 877      0

Fastighetsförsäkring

70 551      72 534

244 820      220 108



2009-06-30      2008-06-30

**Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen      5 893 000      3 299 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 980 000	0,30	2009-07-05
90 dagar	500 000	0,60	2009-07-05
90 dagar	400 000	0,30	2009-08-05
90 dagar	900 000	0,40	2009-09-05
180 dagar	500 000	2,10	2009-07-05
180 dagar	713 000	0,85	2009-09-05
180 dagar	300 000	0,85	2009-10-05
180 dagar	200 000	0,80	2009-11-05
180 dagar	400 000	0,80	2009-12-05

**Not 18 Kassa och bank**

Avräkning med Swedbank      1 453 951      2 690 473

---

1 453 951      2 690 473

**Not 19 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<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>8 034 672</b>	<b>222 014</b>	<b>1 557 428</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		1 000 000	1 557 428	-1 557 428
Förändring av underhållsfond			-1 000 000	
Avsättning till underhållsfond		1 716 000		-1 716 000
Uttag ur underhållsfond			0	
Årets resultat				2 414 511
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 315 496</b>	<b>10 750 672</b>	<b>779 442</b>	<b>698 511</b>

2009-06-30 2008-06-30

**Not 20 Fastighetslån**

Fastighetslån	67 742 730	71 075 584
Avgår nästa års amortering	-1 190 000	-1 190 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>66 552 730</b>	<b>69 885 584</b>

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	4,34	2012-06-01	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK		Rörligt	2 000 000		2 000 000	0
STADSHYPOTEK	4,36	2013-06-30	3 298 000		34 000	3 264 000
STADSHYPOTEK	4,42	2015-09-01	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK	5,16	2013-03-01	6 000 000			6 000 000
STADSHYPOTEK	5,19	2013-06-30	810 000		162 000	648 000
STADSHYPOTEK	5,19	2013-06-30	800 000		160 000	640 000
STADSHYPOTEK	5,21	2014-03-01	6 000 000		300 000	5 700 000
STADSHYPOTEK	5,23	2016-03-01	6 000 000		300 000	5 700 000
STADSHYPOTEK	4,78	2008-10-30	5 184 854		5 184 854	0
STADSHYPOTEK	5,30	2017-10-30		5 000 000		5 000 000
STADSHYPOTEK	5,91	2009-09-01	1 617 600		192 000	1 425 600
			<b>71 075 584</b>	<b>5 000 000</b>	<b>8 332 854</b>	<b>67 742 730</b>

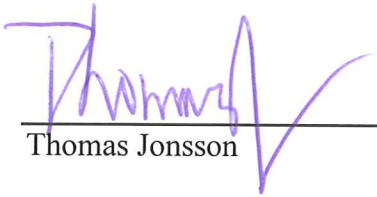
**Not 21 Övriga skulder, kortfristiga**

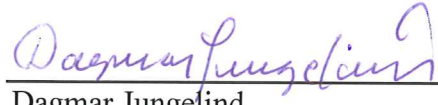
Upplupna sociala avgifter och skatter	44 927	35 319
	44 927	35 319

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	330 095	340 117
Upplupna elkostnader	74 672	61 444
Upplupna värmekostnader	64 044	61 747
Upplupna kostnader för renhållning	6 387	6 661
Upplupna revisionsarvoden	31 250	33 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 329	204 815
	673 777	707 784

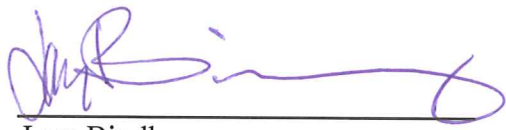
Jönköping 2009- 09-21

  
Thomas Jonsson

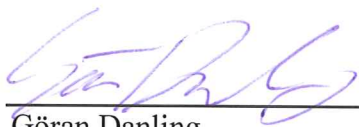
  
Dagmar Jungelind

  
Inger Pettersson Pulpito

  
Anita Svedenklint

  
Lars Bindberg

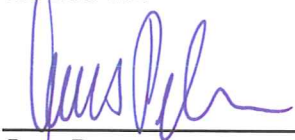
  
Sven Lönnkvist


  
Göran Danling

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Jönköping 2009- 10-05

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 2008-07-01 - 2009-06-30. 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.

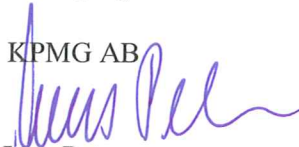
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningskyldig 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 5 oktober 2009

KPMG 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 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.

Spara

Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

Riksbyggen  
Tel. 0771-860860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)