



Riksbyggens Brf Jönköpingshus 10
Org nr 726000-5454
Årsredovisning
1/7 2009 - 30/6 2010

www.hastskon.com

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 2009-07-01 - 2010-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Thomas Jonsson	Ordförande	Stämman	2011
Dagmar Jungelind	Sekreterare	Stämman	2011
Inger Pettersson Pulpito	Vice ordförande	Stämman	2010
Anita Svedenklint	Ledamot	Stämman	2011
Arne Ståhl	Ledamot	Stämman	2010
Göran Danling	Ledamot RB	Riksbyggen	2010
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Helen Svedenklint	Suppleant	Stämman	2010
Ingrid Johansson	Suppleant	Stämman	2011
Annika Rundbäck	Suppleant	Stämman	2010
Senad Oruc	Suppleant	Stämman	2011
Johanna Isaksson	Suppleant RB	Riksbyggen	2010
<u>Ordinarie revisorer</u>			
KPMG AB	Revisor	Stämman	
Gunilla Orrgren	Revisor	Stämman	
<u>Revisorssuppleanter</u>			
KPMG AB	Revisorssuppleant	Stämman	
Yvonne Adolfsson	Revisorssuppleant	Stämman	

Valberedning

Lars-Erik Hempel (sammankallande)
Marika Jonsson
Göran Hugosson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Thomas Jonsson, Inger Pettersson och Göran Danling, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vattendelaren 6-8 och 10-11 i Jönköpings kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 333 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967-1970 och inflyttning skedde under åren 1968-1970. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 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.

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: 27 388 kvm

Total lokalarea: 2 250 kvm

Årets taxeringsvärde 211 512 tkr

Föregående års taxeringsvärde 153 240 tkr

Fastigheterna är under verksamhetsåret fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa, därefter i Länsförsäkringar. 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 885 tkr och planerat underhåll för 3141 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har år 2007/2008 genomfört en stamreovering av föreningens fastigheter.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under verksamhetsåret 2009/2010 har föreningen satt in ny tvättstugeutrustning och renoverat tvättstugorna för 2 035 tkr. Föreningen har även under året investerat i ny belysning och ventilation till garaget för totalt 1 105 tkr.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 41 312 tkr för de närmaste 20 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2009/2010 görs enligt budget med 1 716 tkr.

För att åtgärda läckage i takbjälklag krävs uppgrävning av gården vilket gör att man samtidigt har planer på att iordningsställa gården. Styrelsen håller på med att skapa förråd av gamla skyddsrum för att sedan erbjuda dem för uthyrning. ✓

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

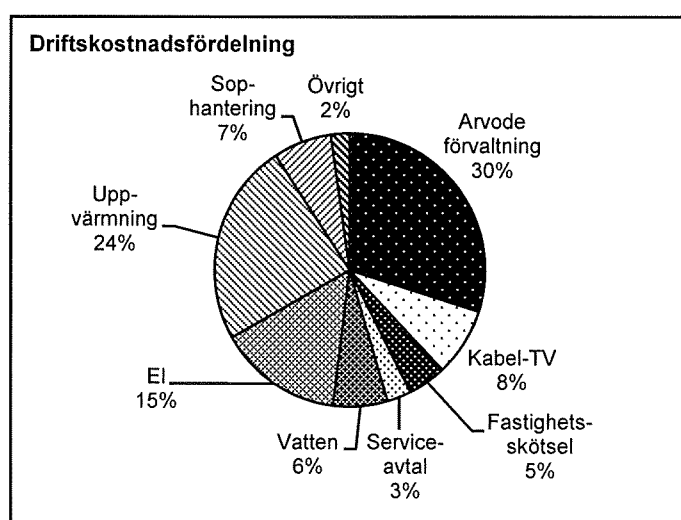
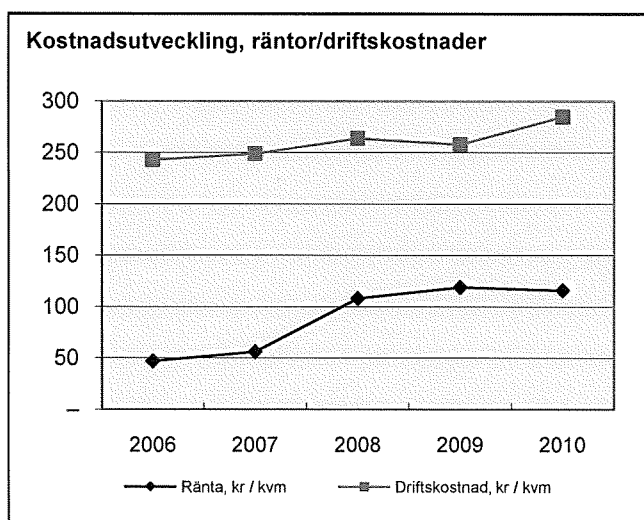
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 november 2009. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat före avsättning eller uttag ur underhållsfond är sämre än föregående år beroende på bland annat högre underhållskostnader. Även driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år (se diagram 1). Räntekostnaderna (diagram 1) har minskat något, den löpande amorteringen har höjts på några av lånen.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	16 947	16 986	17 000	16 292	15 471
Årets resultat	- 975	2 415	- 8 991	5 098	5 170
Resultat efter fondförändringar	449	699	1 557	248	1 451
Balansomslutning	80 723	83 734	84 948	77 366	39 877
Soliditet %	16%	16%	13%	26%	38%
Likviditet %	185%	209%	158%	167%	199%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	596	596	596	567	540
Driftskostnad, kr / kvm	285	258	264	249	243
Ränta, kr / kvm	116	119	108	56	47
Underhållsfond, kr / kvm	377	392	293	660	439
Lån, kr / kvm	2 390	2 473	2 595	1 886	807



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2007 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010/2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Parkerings- och garagehyrorna har höjts from 1 juli 2010. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 596 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009/2010 har 26 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 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
Berendsen	Entrémattor
SOS Alarm	Hisslarm och brandlarm

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	477 954
Årets resultat före fondförändring	-974 897
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 716 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 140 000
Summa över/underskott	<u>927 056</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	300 000
Att balansera i ny räkning	<u>627 056</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>2009-07-01 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	16 975 982	16 986 979
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 29 777	- 14 016
Övriga förvaltningsintäkter	3	595	12 612
		<u>16 946 800</u>	<u>16 985 576</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 884 887	- 560 856
Planerat underhåll	5	-3 140 515	- 741 053
Fastighetsavgift/skatt		- 450 361	- 577 826
Driftskostnader	6	-7 806 656	-7 064 339
Personalkostnader	7	- 114 209	- 108 161
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 598 548	-2 596 172
		<u>-14 995 176</u>	<u>-11 648 407</u>
Rörelseresultat		1 951 624	5 337 169
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		122 148	42 120
Ränteintäkter	9	29 991	167 033
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		103 908	130 892
Räntekostnader	10	-3 182 568	-3 262 703
		<u>-2 926 521</u>	<u>-2 922 658</u>
Resultat efter finansiella poster		- 974 897	2 414 511
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>- 974 897</u>	<u>2 414 511</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-1 716 000	-1 716 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		3 140 000	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>1 424 000</u>	<u>-1 716 000</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		449 103	698 511

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	72 486 502	75 079 738
Maskiner och inventarier	12	15 380	8 810
		<u>72 501 882</u>	<u>75 088 548</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 053 000	1 053 000
Summa anläggningstillgångar		73 554 882	76 141 548
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		250	250
Övriga fordringar	14	1 283	210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	166 487	244 820
		<u>168 020</u>	<u>245 280</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	5 500 000	5 893 000
Kassa och bank			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 500 298	1 453 951
Summa omsättningstillgångar		7 168 318	7 592 231
SUMMA TILLGÅNGAR		80 723 200	83 733 780

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 315 496	1 315 496
Underhållsfond		10 326 672	10 750 672
		<u>11 642 168</u>	<u>12 066 168</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		477 954	779 442
Årets resultat		- 974 898	2 414 511
Avsättning till underhållsfond		-1 716 000	-1 716 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 140 000	0
		<u>927 056</u>	<u>1 477 954</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>12 569 225</i>	<i>13 544 122</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	64 273 730	66 552 730
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 190 000	1 190 000
Leverantörsskulder		270 649	314 628
Skatteskulder		161 921	74 781
Förskottsbetalda hyror		1 295 208	1 338 815
Övriga skulder, kortfristiga		0	44 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	962 466	673 777
		<u>3 880 245</u>	<u>3 636 928</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>68 153 975</i>	<i>70 189 658</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 723 200	83 733 780

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 79 066 000 79 066 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning 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 vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 17 473 019 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.

Riksbyggens Brf Jönköpingshus 10

726000-5454

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-06-30	2009-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	16 314 535	16 312 984
Hyror, lokaler	0	24 000
Hyror, garage	474 070	469 935
Hyror, p-platser	187 378	180 060
	<hr/>	<hr/>
	16 975 982	16 986 979
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 250	- 2 325
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 20 438	- 11 691
Rabatter	- 7 089	0
	<hr/>	<hr/>
	- 29 777	- 14 016
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Öresutjämning	- 205	- 201
Övriga rörelseintäkter	800	12 813
	<hr/>	<hr/>
	595	12 612
Not 4 Reparationer		
Övriga reparationer	175 121	62 074
Lokaler	0	15 452
Tvättstugor	55 752	152 773
Gemensamma utrymmen, trapphus, enteér	10 578	15 478
Vatten/Avlopp	14 892	36 908
Värme	121 826	38 312
Ventilation	48 775	37 025
Elinstallationer	23 706	18 155
Tele/TV/Porttelefon	307 713	41 173
Hissar	46 603	67 604
Låssystem	2 188	6 049
Fönster	0	4 078
Fasader, port och dörrar	72 895	44 526
Tak	0	8 067
Gårdar och grönanläggningar	4 839	5 872

7

	2010-06-30	2009-06-30
Garage och parkeringsplatser	0	609
Vandalisering	0	1 301
Självrisk	0	5 400
	<hr/>	<hr/>
	884 887	560 856
Not 5 Planerat underhåll		
Tvättstugor	2 035 251	41 044
VA/Sanitet	0	28 575
Ventilation	0	6 405
Tele/TV/Porttelefon	0	154 783
Låssystem	0	471 126
Garage och parkeringsplatser	1 105 264	39 120
	<hr/>	<hr/>
	3 140 515	741 053
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	144 716	143 086
Arvode förvaltning	2 250 980	2 249 553
Kabel-TV	603 516	525 925
IT-kostnader	31 089	18 964
Juridiska kostnader	1 625	2 132
Revisionsarvode, externt	32 500	29 500
Rörligt underhållsarvode	346 206	71 355
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 96 700	- 83 900
Städ	0	2 668
Bevakningskostnader	- 11 992	53 672
Snöröjning	140 922	54 116
Drift och förbrukning, övrigt	58 435	51 843
Förbrukningsmateriel	49 940	36 127
Serviceavtal	214 575	173 846
Medlems- och föreningsavgifter	19 980	19 980
Telefon och porto	10 859	5 198
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	0
Konsultarvoden	76 438	0
Bankkostnader	200	0
Vatten	491 494	444 583
El	1 113 955	1 137 329
Uppvärmning	1 806 504	1 618 442
Sophantering	521 405	509 920
	<hr/>	<hr/>
	7 806 656	7 064 339

2010-06-30 2009-06-30

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	85 200	83 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 236	4 547
Övriga kostnadsersättningar	0	600
Summa	91 436	88 947
Sociala kostnader	22 774	19 214
	114 209	108 161

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	747 688	747 688
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 754 360	1 754 360
Standardförbättringar	91 188	91 188
Maskiner och inventarier	5 312	2 936
	2 598 548	2 596 172

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 493	16 537
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	28 014	147 646
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	470	1 581
Ränteintäkter skattekonto	14	1 269
	29 991	167 033

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	3 182 568	3 261 414
Övriga finansiella kostnader	0	1 289
	3 182 568	3 262 703

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	911 876
Standardförbättringar	68 460 400	68 460 400
	96 626 557	96 626 557

Summa anskaffningsvärden

96 626 557 96 626 557

	2010-06-30	2009-06-30
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 257 536	-10 509 848
Anslutningsavgifter	- 273 564	- 182 376
Standardförbättringar	-10 015 719	-8 261 359
	<hr/>	<hr/>
	-21 546 819	-18 953 583
Årets avskrivning byggnader	- 747 688	- 747 688
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 754 360	-1 754 360
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 91 188	- 91 188
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -24 140 055	<hr/> -21 546 819
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 72 486 502	<hr/> 75 079 738
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 206 076	14 953 764
Mark	1 042 981	1 042 981
Anslutningsavgifter	547 126	638 312
Standardförbättringar	56 690 319	58 444 681
Taxeringsvärden		
bostäder	209 000 000	153 000 000
lokaler	2 512 000	240 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 211 512 000	<hr/> 153 240 000
<i>varav byggnader</i>	154 512 000	116 240 000
Not 12 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	14 682	14 682
	<hr/>	<hr/>
	14 682	14 682
Årets anskaffningar	11 882	
	<hr/>	<hr/>
	11 882	0
Summa anskaffningsvärden	<hr/> 26 564	<hr/> 14 682
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 5 872	- 2 936
	<hr/>	<hr/>
	- 5 872	- 2 936
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 5 312	- 2 936
	<hr/>	<hr/>
	- 5 312	- 2 936

	2010-06-30	2009-06-30
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 11 184	- 5 872
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 380	8 810
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	15 380	8 810
 Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav		
2 106 andelar i Riksbyggens intresseförening	1 053 000	1 053 000
	1 053 000	1 053 000
 Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 283	0
Kortfristig fordran Riksbyggen	0	210
	1 283	210
 Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	147 311	132 098
Övriga förutbetalda kostnader	6 176	19 526
Upplupna ränteintäkter	5 642	9 768
Upplupna räntebidrag	7 358	12 877
Fastighetsförsäkring	0	70 551
	166 487	244 820
 Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 500 000	5 893 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	1 100 000	0,20 2010-07-05
90 dagar	800 000	0,30 2010-07-05
90 dagar	1 000 000	0,60 2010-09-05
180 dagar	600 000	0,60 2010-07-05
180 dagar	300 000	0,60 2010-08-05
180 dagar	400 000	0,60 2010-09-05
180 dagar	600 000	0,60 2010-10-05
180 dagar	700 000	0,70 2010-12-05

2010-06-30 2009-06-30

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhållsfo nd</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 315 496	10 750 672	779 442	698 511
Disposition enl årsstämmobeslut		1 000 000	698 511	- 698 511
Förändring av underhållsfond			-1 000 000	
Avsättning till underhållsfond		1 716 000		-1 716 000
Uttag ur underhållsfond		-3 140 000		3 140 000
Årets resultat				- 974 898
Vid årets slut	1 315 496	10 326 672	477 953	449 103

Not 18 Fastighetslån

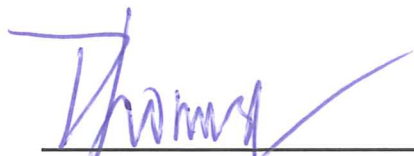
Fastighetslån		65 463 730	67 742 730
Avgår nästa års amortering		-1 190 000	-1 190 000
Skuld vid årets slut		64 273 730	66 552 730

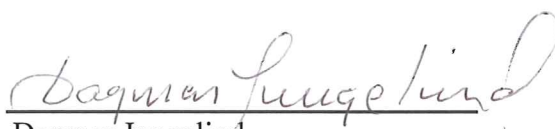
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,50	2010-09-01	1 425 600		48 000	1 377 600
STADSHYPOTEK	4,34	2012-06-01	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK	4,36	2013-06-30	3 264 000		34 000	3 230 000
STADSHYPOTEK	4,42	2015-09-01	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK	5,16	2013-03-01	6 000 000		450 000	5 550 000
STADSHYPOTEK	5,19	2013-06-30	648 000		162 000	486 000
STADSHYPOTEK	5,19	2013-06-30	640 000		160 000	480 000
STADSHYPOTEK	5,21	2014-03-01	5 700 000		525 000	5 175 000
STADSHYPOTEK	5,23	2016-03-01	5 700 000		525 000	5 175 000
STADSHYPOTEK	5,30	2017-10-30	5 000 000		375 000	4 625 000
STADSHYPOTEK	4,06	2009-12-01	10 000 000		10 000 000	0
STADSHYPOTEK	5,35	2018-12-01		5 000 000		5 000 000
STADSHYPOTEK	5,36	2019-12-01		5 000 000		5 000 000
SBAB	4,96	2010-10-18	9 365 130			9 365 130
			67 742 730	10 000 000	12 279 000	65 463 730

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	323 452	330 095
Upplupna elkostnader	72 653	74 672
Upplupna värmekostnader	63 552	64 044
Upplupna kostnader för renhållning	6 875	6 387
Upplupna revisionsarvoden	32 500	31 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 228	167 329
Beräknat underhållsarvode	346 206	0
	962 466	673 777


Jönköping 2010- 09-08

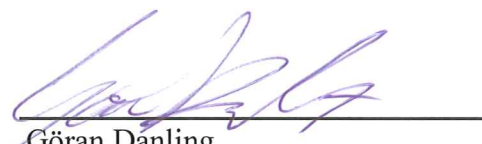

Thomas Jonsson


Dagmar Jungelind


Inger Pulpito Pettersson


Anita Svedenklint

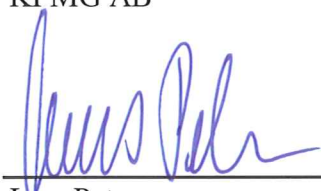

Arne Ståhl



Göran Danling

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Jönköping 2010- 09-28

KPMG AB


Lars Peterson
Auktoriserad revisor


Gunilla Orrgren
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 2009-07-01 - 2010-06-30. 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 *28 september 2010*

KPMG AB



Lars Peterson
Auktoriserad revisor



Gunilla Orrgren
Föreningsvald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. 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 motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och 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 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

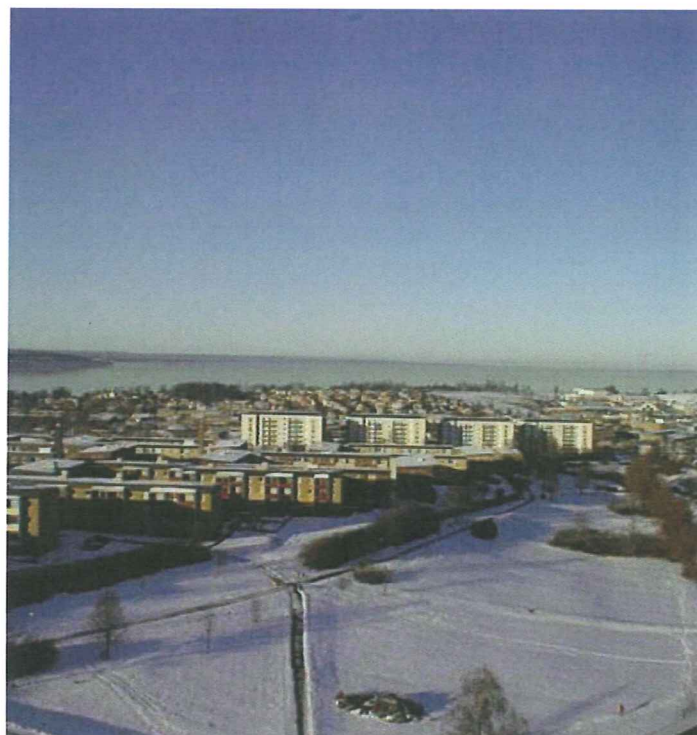
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 styrelse i samarbete med Riksbyggen.

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

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se