ÅRSREDOVISNING
2009

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Malmöhus nr. 10

Riksbyggen

Riksbyggens Brf Malmöhus 10
Org nr 746000-8308
Årsredovisning
1/9 2008 - 31/8 2009

Riksbyggen

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 förvaltnings-koncept, 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.

VERKSAMHETEN UNDER DEN GÅNGNA PERIODEN

Under det gångna verksamhetsåret har det utförts en del underhålls- och reparationsarbeten. Ett av de större var omfogningen av fasaderna längs med Klubbegatan. En del utrustning i tvättstugorna har blivit utbytt. Indragningen av kabel för bredband och IP-telefoni är genomförd. Grillplatsen har fått en rejäl ansiktslyftning

Vi har fått nya hyresgäster i några av våra affärslokaler. Tobaksaffären har fått ny ägare och där Säkerhetsdörrar tidigare huserade, finns numera en grönsakshandlare. Slutligen har kyrkan efter att ha stått tom en tid, fått en hyresgäst i form av Muslimska Föreningen.

Fritidslokalen och särskilt övernattningslägenheten utnyttjas som tidigare flitigt av medlemmarna.

Den årliga utflykten gick detta år till Cineteket i Ystad där man bland annat spelat in Wallanderfilmerna och vidare till Johannamuséet utanför Skurup.

Vår trubadur, Leif Carlsson lyckades som vanligt få stämningen på topp vid den traditionella korvgrillningen.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	17

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Malmöhus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämman*
Jan Mårtensson	Ordförande	Föreningen	2010
Bengt Lundblad	Sekreterare	Föreningen	2010
Bo Bengtsson	Ledamot	Föreningen	2009
Carl Wickberg	Ledamot	Föreningen	2009
Gert-Eve Olsson	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Giuseppe Bozzurro	Suppleant	Föreningen	2010
Ann-Christine Vilhelmsson	Suppleant	Föreningen	2009
Anne-Marie Carlström	Suppleant	Föreningen	2009
Hans Israelsson	Suppleant RB	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Bo Bengtsson och Carl Wickberg samt suppleanterna Ann-Christine Vilhelmsson och Anne-Marie Carlström.

Ordinarie revisor(er)		
Lennart Pehrsson	Revisor	Föreningen
Stig Nordström	Revisor	Föreningen
Grant Thornton AB	Auktoriserad revisor	Föreningen
Revisorssuppleant(er)		
Per-Axel Sjöstedt	Revisorsuppleant	Föreningen

Valberedning
Lennart Pehrsson (sammankallande)
Stig Nordström

Vicevärd		
Bo Bengtsson	Vice värd	Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kungsliljan 1 och Kattfoten1 i Malmö kommun med därpå uppförda 336 st lägenheter och 16 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Scheelegatan, Klubbegatan, Sallerupsvägen, Sköldgatan samt Fylkinggatan.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2011-01-01 med en årlig avgäld på 314 722 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
31	152	114	33	6

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
16	12	167

Total tomtarea:	24 496 kvm
Total bostadsarea:	21 491 kvm
Total lokalarea:	1 594 kvm

Årets taxeringsvärde	141 904 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	141 904 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Försäkring AB.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening Syd. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 878 806 kr och planerat underhåll för 1 448 450 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på 1 665 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 77.74 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2009/10 sker med 77.74 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

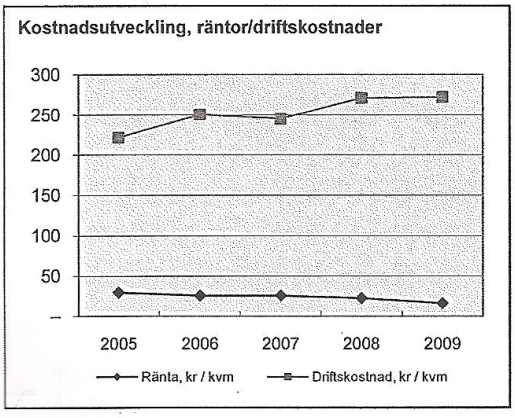
Allmänt

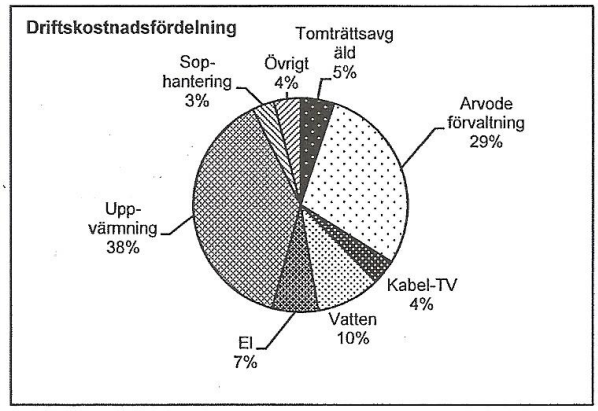
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 november 2008. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	11 905	12 089	12 399	12 553	12 375
Årets resultat	426	1 562	1 271	1 154	77
Resultat efter fondförändringar	- 198	113	- 144	250	600
Balansomslutning	17 362	19 934	21 772	22 471	22 207
Soliditet %	47%	38%	28%	22%	9%
Likviditet %	482%	368%	463%	625%	468%
Avgifts- och hyresbortfall %	8,95%	5,19%	3,90%	3,31%	4,20%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	410	400	392	378	374
Bränsletillägg, kr / kvm	113	113	111	108	99
Driftskostnad, kr / kvm	272	271	246	251	222
Ränta, kr / kvm	16	23	26	26	30
Underhållsfond, kr / kvm	283	256	150	88	49
Lån, kr / kvm	343	436	584	687	772

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad 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 Januari 2009 då avgifterna höjdes med 3%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 410 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 50 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom en som upplåts med hyresrätt).

Avtal
Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Jour
Riksbyggen	Fastighetsservice
Falks	Bevakning
Kone AB	Hissar
Bild@se	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	741 172
Årets resultat före fondförändring	426 217
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 073 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 448 450
Summa över/underskott	542 839

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	542 839

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 373 587	10 168 134
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 928 460	- 527 859
Bränsleavgifter		2 432 550	2 431 248
Övriga förvaltningsintäkter	3	27 054	17 294
		11 904 731	12 088 816
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 878 806	- 577 024
Planerat underhåll	5	-1 448 450	- 624 331
Fastighetsavgift/skatt		- 448 368	- 383 056
Driftskostnader	6	-6 280 199	-6 258 753
Övriga kostnader	7	- 321 614	- 679 037
Personalkostnader	8	- 351 895	- 343 786
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 490 756	-1 439 505
		-11 220 087	-10 305 492
Rörelseresultat		**684 644**	**1 783 324**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 800	84 000
Ränteintäkter	10	157 176	338 386
Räntekostnader	11	- 373 582	- 525 343
		- 213 606	- 102 957
Resultat efter finansiella poster		**471 037**	**1 680 367**
Inkomstskatt		- 44 820	- 118 268
Årets resultat		**426 217**	**1 562 099**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*-2 073 000*	*-2 073 000*
Ianspråktagande av underhållsfond	*1 448 450*	*624 331*
Förändring av underhållsfond	*- 624 550*	*-1 448 669*
Resultat efter fondförändring	*- 198 333*	*113 430*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2009-08-31*	*2008-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	10 537 811	11 418 025
Maskiner och inventarier	13	188 177	286 219
		10 725 988	11 704 244
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		70 000	70 000
Egna bostadsrätter		53 000	53 000
Summa anläggningstillgångar		**10 848 988**	**11 827 244**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 595	8 933
Skattefordringar		481 336	4 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	313 566	375 392
		815 497	388 385
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 400 000	6 400 000
Kassa och bank	16		
Kassa och bank		1 297 914	1 317 916
Summa omsättningstillgångar		**6 513 412**	**8 106 301**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 362 400**	**19 933 545**

N

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2009-08-31*	*2008-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		941 161	941 161
Upplåtelseavgifter		77 182	77 182
Underhållsfond		6 531 377	5 906 827
		7 549 720	6 925 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		741 172	627 742
Årets resultat		426 217	1 562 099
Avsättning till underhållsfond		-2 073 000	-2 073 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 448 450	624 331
		542 839	741 172
Summa eget kapital		***8 092 559***	***7 666 342***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	7 918 752	10 062 502
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		165 067	193 333
Förutbetalda årsavgifter och hyror		907 415	817 076
Skatteskulder		0	898 376
Övriga skulder, kortfristiga	19	10 261	9 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	268 346	286 891
		1 351 089	2 204 701
Summa skulder		***9 269 841***	***12 267 203***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 362 400**	**19 933 545**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	24 021 000	24 021 000
Ansvarsförbindelser	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.

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	50 år
Fönsterrenovering	23 år
Entréer, plattformshissar	10 år
Förbättring utemiljön	21 år
Skalskydd, porttelefoner	30 år
Gallergrindar	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

	2009-08-31	2008-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	8 804 147	8 598 199
Årsavgifter, lokaler	336 149	366 708
Hyror, bostäder	45 663	44 333
Hyror, lokaler	977 027	947 155
Hyror, garage	50 400	50 400
Hyror, p-platser	105 200	106 338
Hyror, övriga	55 000	55 000
	10 373 587	10 168 134
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 35 106	- 34 305
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 865 821	- 465 066
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 200	- 4 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 23 333	- 24 288
	- 928 460	- 527 859
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar, uthyrning av turistlägenhet mm	27 200	8 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 146	2 189
Övriga rörelseintäkter	0	6 505
	27 054	17 294

	2009-08-31	2008-08-31
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	0	2 827
Bostäder	25 189	64 984
Lokaler	6 251	0
Tvättstugor	51 080	41 806
Gemensamma utrymmen	16 387	124 756
Vatten/Avlopp	171 434	77 560
Värme	17 923	7 085
Ventilation	157 691	7 534
Elinstallationer	15 557	48 558
Tele/TV/Porttelefon	5 543	20 895
Hissar	23 998	57 484
Övriga installationer	247 354	34 344
Huskropp	38 614	83 751
Gårdar och grönanläggningar	101 784	5 440
	878 806	577 024

Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	0	5 625
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	55 906
Tvättstugor	103 856	24 756
VA/Sanitet	0	237 846
Värme	0	1 646
Elinstallationer	0	3 520
Tele/TV/Porttelefon	0	50 283
Huskroppar	1 344 594	244 749
	1 448 450	624 331

	2009-08-31	2008-08-31
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld	314 722	314 722
Vägavgifter, arrende	21 700	2 933
Fastighetsförsäkring	91 316	84 794
Arvode förvaltning	1 789 999	1 736 752
Kabel-TV	236 661	232 627
IT-kostnader	7 268	5 297
Juridiska kostnader	- 600	- 300
Fastighetsskötsel	0	69 869
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 45 300	- 33 300
Städ	0	1 582
Snöröjning	106 123	33 500
Förbrukningsmateriel	118 312	133 400
Fordons- och maskinkostnader	9 509	17 422
Vatten	603 319	591 151
El	432 512	442 451
Uppvärmning	2 386 423	2 353 971
Sophantering	208 235	271 883
	6 280 199	6 258 753

Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	23 125	3 353
Telefon och porto	21 929	20 435
Revisionsarvode, externt	32 375	23 500
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	4
Medlems- och föreningsavgifter	11 200	10 752
Köpta tjänster	122 186	84 951
Konsultarvoden	36 250	7 495
Övriga externa kostnader	74 546	528 548
	321 614	679 037

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	124 990	153 225
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 142	1 528
Övriga kostnadsersättningar	3 363	2 448
Arvode vicevärd	114 000	114 000
Föreningsvald revisor	8 060	0
Utbildning, förtroendevalda	20 100	0
Summa	280 655	271 201
Sociala kostnader	71 240	72 585
	351 895	343 786

	2009-08-31	2008-08-31
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	250 618	250 618
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 142 096	1 090 846
Maskiner och inventarier	98 042	98 041
	1 490 756	1 439 505
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	9 635	19 356
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	147 637	318 297
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	- 96	734
	157 176	338 386
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	327 278	522 570
Övriga finansiella kostnader	46 304	2 773
	373 582	525 343
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 530 927	12 530 927
Standardförbättringar	37 355 149	33 820 109
	49 886 076	46 351 036
Årets anskaffningar		
Gallergrindar.	512 500	3 535 040
	512 500	3 535 040
Summa anskaffningsvärden	***50 398 576***	***49 886 076***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 686 179	-7 435 561
Standardförbättringar	-30 781 872	-29 691 026
	-38 468 051	-37 126 587
Årets avskrivning byggnader	- 250 618	- 250 618
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 142 096	-1 090 846
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***-39 860 765***	***-38 468 051***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**10 537 811**	**11 418 025**
Varav		
Byggnader	4 594 130	4 844 748
Standardförbättringar	5 943 681	6 573 277

	2009-08-31	2008-08-31
Taxeringsvärden		
bostäder	139 000 000	139 000 000
lokaler	2 904 000	2 904 000
Totalt taxeringsvärde	141 904 000	141 904 000
varav byggnader	*107 008 000*	*107 008 000*

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	545 706	333 608
	545 706	333 608
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	212 098
	0	212 098
Summa anskaffningsvärden	***545 706***	***545 706***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 357 529	- 259 487
Maskiner	98 042	98 041
	- 259 487	- 161 446
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 98 042	- 98 041
	- 98 042	- 98 041
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 357 529***	***- 259 487***
Restvärde enligt plan vid årets slut	***188 177***	***286 219***
Varav		
Gräsklippare	0	1 349
Traktor	47 625	95 250
Orienteringstavla	10 394	15 592
Blomsterurna	2 900	4 350
Dator med tillbehör	23 014	30 686
Plattformslift	52 350	69 800
Gräsklippare	51 894	69 192

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	148 229	148 229
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 168	19 160
Förutbetald tomträttsavgäld	104 907	104 907
Övriga förutbetalda kostnader	3 808	22 459
Upplupna ränteintäkter	5 200	51 829
Fastighetsförsäkring	31 254	28 808
	313 566	375 392

	2009-08-31	2008-08-31

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				4 400 000	6 400 000
Typ	**Saldo**	**Ränta**	**Slutdatum**		
90 dagar	3 000 000	,90	2009-10-01		
90 dagar	1 400 000	,60	2009-11-01		

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	252	252
Bankmedel	15 768	7 380
Avräkning med Swedbank	1 281 894	1 310 284
	1 297 914	1 317 916

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Resultat*
Vid årets början	**1 018 343**	**5 906 827**	**741 172**
Förändring av underhållsfond			- 624 550
Avsättning till underhållsfond		2 073 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 448 450	
Årets resultat			426 217
Vid årets slut	**1 018 343**	**6 531 377**	**542 839**

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	7 918 752	10 062 502
Skuld vid årets slut	**7 918 752**	**10 062 502**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,95	2009-09-28	1 793 750		175 000	1 618 750
SEB BOLÅN AB	4,75	2008-09-28	1 793 750		1 793 750	
SWEDBANK	4,23	2010-01-25	6 475 000		175 000	6 300 000
			10 062 500		**2 143 750**	**7 918 750**

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter och skatter	3 800	0
Avräkning HUS	6 461	9 025
	10 261	9 025

	2009-08-31	2008-08-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	25 073	23 018
Upplupna räntekostnader	28 209	44 328
Upplupna elkostnader	22 000	32 575
Upplupna värmekostnader	112 264	114 970
Upplupna revisionsarvoden	20 000	10 500
Upplupna styrelsearvoden	60 800	61 500
	268 346	286 891

Malmö 2009-10-15

Jan Mårtensson

Bengt Lundblad

Bo Bengtsson

Carl Wickberg

Gert-Eve Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö 2009-10-20

Grant Thornton AB
Ann Theander, aukt. Revisor

Lennart Pehrsson
Förenings revisor

Stig Nordström
Förenings revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus nr 10

Org.nr 746000-8308

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Malmöhus nr 10 för räkenskapsåret 2008-09-01—2009-08-31. 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 de 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

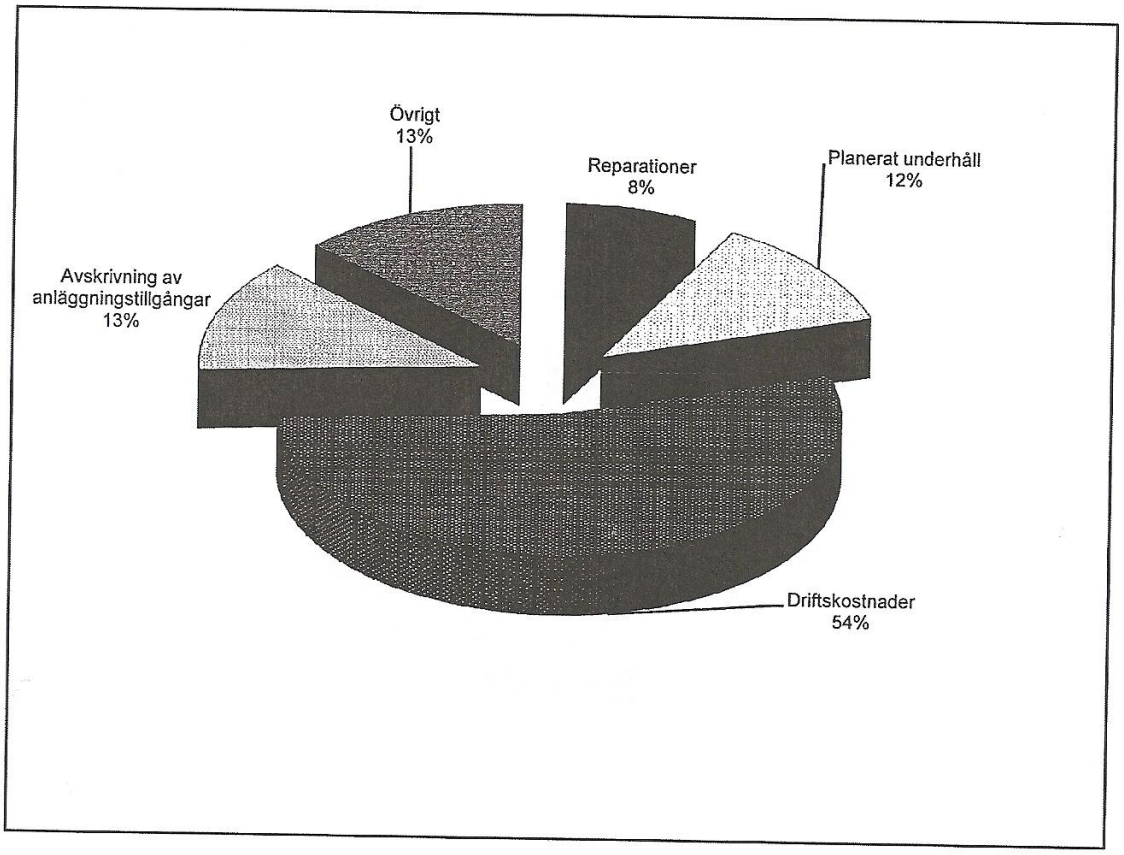
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Malmö den 20/10 2009	Malmö den 20/10 2009	Malmö den 29/10 20089
Grant Thornton Ann Theander *Auktoriserad revisor*	Lennart Pehrsson *Föreningsrevisor*	Stig Nordström *Föreningsrevisor*

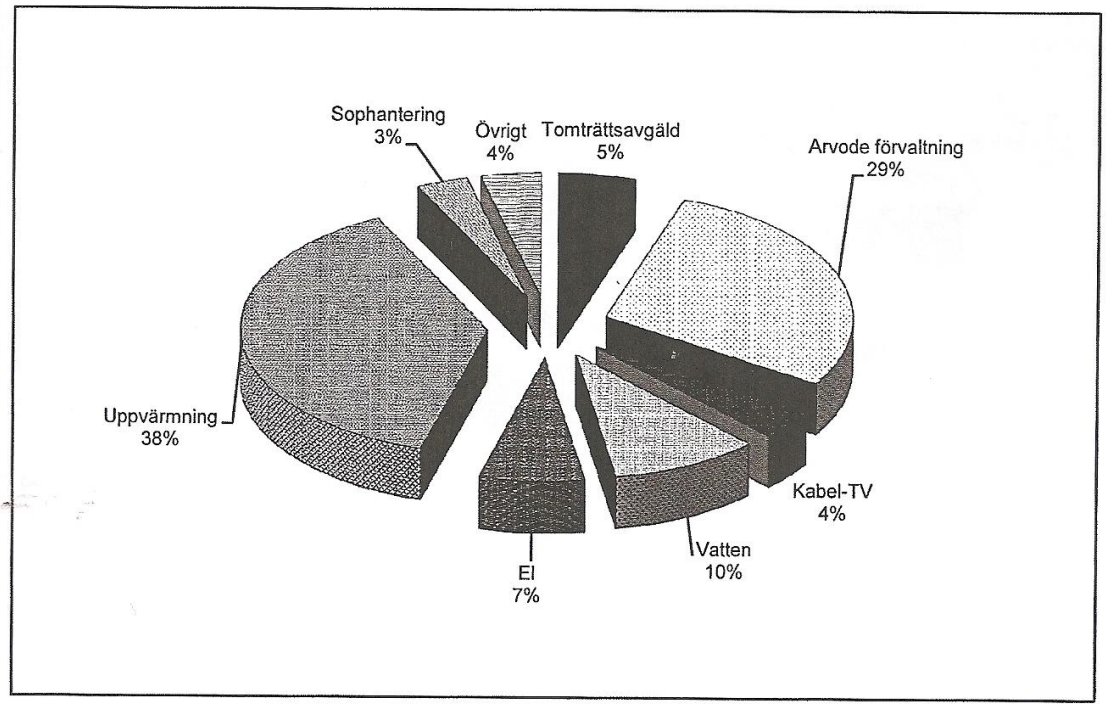
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	878 806	577 024
Planerat underhåll	1 448 450	624 331
Fastighetsavgift/skatt	304 288	383 056
Driftskostnader	6 280 199	6 258 753
Övriga kostnader	321 614	679 037
Personalkostnader	351 895	343 786
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 490 756	1 439 505
Finansiella poster	366 038	525 343
Inkomstskatt	44 820	118 268
Summa kostnader	**11 486 865**	**10 949 103**



Riksbyggens Brf Malmöhus 10
746000-8308

Driftskostnadsfördelning	2009	2008
Tomträttsavgäld	314 722	314 722
Vägavgifter, arrende	21 700	2 933
Fastighetsförsäkring	91 316	84 794
Arvode förvaltning	1 789 999	1 736 752
Kabel-TV	236 661	232 627
IT-kostnader	7 268	5 297
Juridiska kostnader	- 600	- 300
Fastighetsskötsel	0	69 869
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 45 300	- 33 300
Städ	0	1 582
Snöröjning	106 123	33 500
Förbrukningsmateriel	118 312	133 400
Fordons- och maskinkostnader	9 509	17 422
Vatten	603 319	591 151
El	432 512	442 451
Uppvärmning	2 386 423	2 353 971
Sophantering	208 235	271 883
Summa driftskostnader	**6 280 199**	**6 258 753**



Förklaringar från A-Ö

Anläggningstillgångar
Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna. Borgensförbindelser är ett exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning byggnader
Fördelning på flera år av anskaffningsvärdet på en anläggningstillgång så att detta i sin helhet inte belastar ett enda års resultat. Avskrivningstiden baseras på anläggningstillgångens livslängd och nyttjande. Avskrivning kan ske efter annuietetsmetoden eller som rak avskrivning.
Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Bränsletillägg
Om uppvärmningen inte ingår i årsavgiften, är detta en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Tillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Fond för inre underhåll
I de fall styrelsen inte beslutat annat skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder. Dessa medel disponeras av bostadsrättshavarna 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 bostadsrättshavarens fondbelopp lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar ska årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre repartions- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel påverkar storleken på det belopp som avsätts. Den årliga uttaget påverkar resultaträkningen som en kostnad.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen i regel måste betala inom ett år.

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 motsvara eller är större än de kortfristiga skulderna anses likviditeten god.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

Omsättningstillgångar
Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter.

Räntebidrag
Ett statligt bidrag som minskar föreningens räntekostnader på lån på ex.vis ombyggnader.

Soliditet
Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att att den har stort eget kapital inkl. föreningens rep.fond i förhållande till skulderna.

Specialutlåning
Konto för likvida medel som ger högre ränta än kassakontot tackvare att utlåning kan ske på längre sikt.

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

Årsavgift
Föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel som används till de löpande kostnaderna och stadgeenliga avsättningarna.
Månadsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs månadsvis i förskott.