

Riksbyggens Brf Malmöhus 10
Org nr 746000-8308
Årsredovisning
1/9 2009 - 31/8 2010

*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.

VERKSAMHETEN UNDER DEN GÅNGNA PERIODEN

Under det gångna verksamhetsåret har det som vanligt utförts en del underhålls- och reparationsarbeten.

Miljövänligare belysning har monterats på våningsplanen i höghuset. Dessutom har arbetet med att byta till ett mera miljövänligt ventilationssystem i höghuset påbörjats.

En del utrustning i tvättstugor och torkrum har blivit utbytt.

Fritidslokalen och övernattningslägenheten utnyttjas som tidigare flitigt av medlemmarna. Övernattningslägenheten har nu också utrustats med TV.

Föreningens 50-årsjubiléum firades med grillbuffé och dans. Ca 150 personer deltog i de av deltagarna mycket uppskattade festligheterna.

I lokalerna som tidigare inrymde fotvården, påbörjades ombyggnad till lägenhet.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	18

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Malmöhus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jan Mårtensson (ordf.)
Bengt Lundblad (sekr.)
Bo Bengtsson
Anne-Marie Carlström
Gert-Eve Olsson

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Vald t.o.m.

årsstämman

2010
2010
2011
2011

Styrelsesuppleanter

Giuseppe Bozzurro
Lukas Olsson
Ann-Christine Vilhelmsson
Hans Israelsson

Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

2010
2011
2011

I tur att avgå är ledamöterna Jan Mårtensson och Bengt Lundblad samt suppleanten Giuseppe Bozzurro.

Ordinarie revisorer

Lennart Pehrsson
Stig Nordström
Grant Thornton AB

Auktoriserad revisor

Stämman
Stämman
Stämman

Revisorssuppleanter

Per-Axel Sjöstedt

Stämman

Valberedning

Lennart Pehrsson (sammankallande)
Stig Nordström

Vicevärd

Bo Bengtsson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

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



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	144 927 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	141 904 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

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 512 741kr och planerat underhåll för 104 985kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett årligt genomsnittligt underhållsbehov på 1 736 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 80.77 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2010/11 sker med 80.77 kr/kvm.

W

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

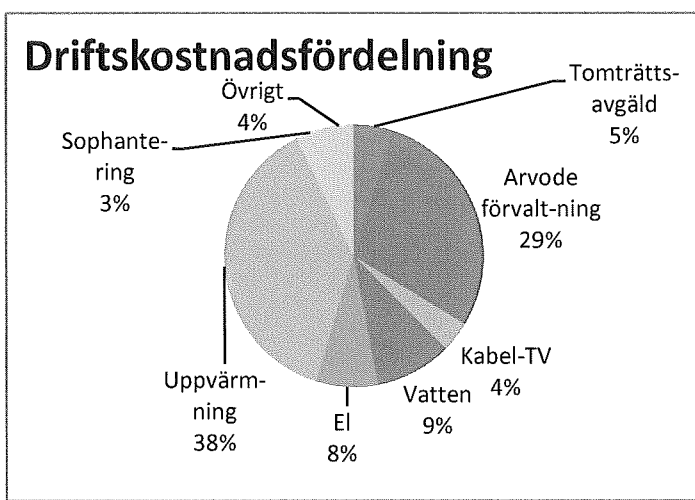
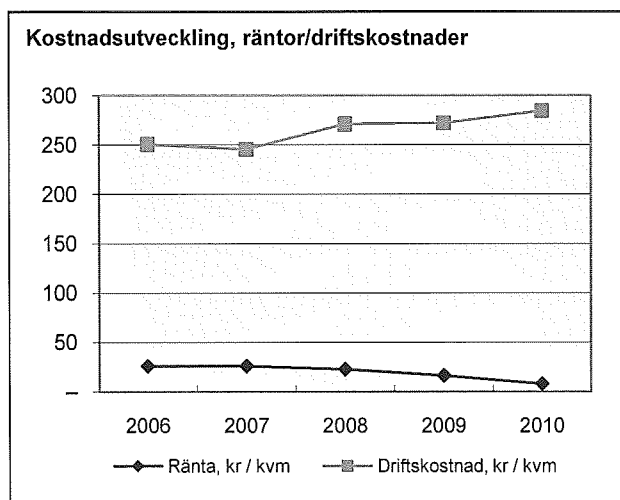
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 november 2009. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	12 943	11 905	12 089	12 399	12 553
Årets resultat	2 519	426	1 562	1 281	1 167
Resultat efter fondförändringar	551	- 198	113	144	250
Balansomslutning	19 734	17 362	19 934	21 772	22 471
Soliditet %	54%	47%	38%	28%	22%
Likviditet %	624%	482%	368%	463%	625%
Avgifts- och hyresbortfall %	5,48%	8,95%	5,19%	3,90%	3,31%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	428	410	400	392	378
Bränsletillägg, kr / kvm	113	113	113	111	108
Driftskostnad, kr / kvm	284	272	271	246	251
Ränta, kr / kvm	8	16	23	26	26
Underhållsfond, kr / kvm	368	283	256	150	88
Lån, kr / kvm	328	343	436	584	687

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 2010 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om höjda avgifter med 3,5%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 428 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom en som upplåts med hyresrätt).

M

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Jour
Riksbyggen	Fastighetsservice
Siemens	Energiövervakning
G4S	Bevakning
Kone AB	Hissar
<u>Bild@se</u>	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	542 839
Årets resultat före fondförändring	2 519 254
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 073 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>104 985</u>
Summa över/underskott	1 094 078

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>750 000</u>
Att balansera i ny räkning	344 078

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

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-09-01 2010-08-31</i>	<i>2008-09-01 2009-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 804 572	10 373 587
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 591 610	- 928 460
Bränsleavgifter		2 432 066	2 432 550
Övriga förvaltningsintäkter	3	297 869	27 054
		<u>12 942 897</u>	<u>11 904 731</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 512 741	- 878 806
Planerat underhåll	5	- 104 985	-1 448 450
Fastighetsavgift/skatt		- 640 484	- 448 368
Driftskostnader	6	-6 564 793	-6 280 199
Övriga kostnader	7	- 637 113	- 321 614
Personalkostnader	8	- 350 744	- 351 895
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 489 407	-1 490 756
		<u>-10 300 267</u>	<u>-11 220 087</u>
Rörelseresultat		2 642 630	684 644
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		8 120	2 800
Ränteintäkter	10	57 068	157 176
Räntekostnader	11	- 177 194	- 373 582
		<u>- 112 006</u>	<u>- 213 606</u>
Resultat efter finansiella poster		2 530 624	471 037
Inkomstskatt		- 11 370	- 44 820
Årets resultat		<u>2 519 254</u>	<u>426 217</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 073 000	-2 073 000
lanspråktagande av underhållsfond		104 985	1 448 450
Förändring av underhållsfond		<u>-1 968 015</u>	<u>- 624 550</u>
Resultat efter fondförändring		551 239	- 198 333

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-08-31	2009-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	9 145 097	10 537 811
Maskiner och inventarier	13	91 484	188 177
Pågående byggnation och förskott	14	675 333	0
		<u>9 911 914</u>	<u>10 725 988</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		123 000	123 000
Summa anläggningstillgångar		10 034 914	10 848 988
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		32 686	20 595
Skattefordringar		21 946	481 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	327 926	313 566
		<u>382 558</u>	<u>815 497</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	7 400 000	4 400 000
		<u>7 400 000</u>	<u>4 400 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		252	252
Bankmedel	17	13 514	15 768
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 903 188	1 281 894
		<u>1 916 953</u>	<u>1 297 914</u>
Summa omsättningstillgångar		9 699 511	6 513 412
SUMMA TILLGÅNGAR		19 734 425	17 362 400

N

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-08-31	2009-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		941 161	941 161
Upplåtelseavgifter		77 182	77 182
Underhållsfond		8 499 392	6 531 377
		<u>9 517 735</u>	<u>7 549 720</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		542 839	741 172
Årets resultat		2 519 254	426 217
Avsättning till underhållsfond		-2 073 000	-2 073 000
Ianspråktagande av underhållsfond		104 985	1 448 450
		<u>1 094 078</u>	<u>542 839</u>
Summa eget kapital		10 611 813	8 092 559
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	7 568 752	7 918 752
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		219 580	165 067
Förutbetalda årsavgifter och hyror		957 551	907 415
Skatteskulder		137 218	0
Övriga skulder, kortfristiga	20	3 811	10 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	235 700	268 346
		<u>1 553 860</u>	<u>1 351 089</u>
Summa skulder		9 122 612	9 269 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 734 425	17 362 400
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 021 000	24 021 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2010-08-31	2009-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	2 530 624	471 037
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 489 407	1 490 756
	4 020 031	1 961 793
Årets skatt	- 11 370	- 44 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 008 661	1 916 973
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	432 940	- 427 112
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	202 771	- 853 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 644 372	636 249
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader & mark	0	- 512 500
Investeringar i pågående byggnation	- 675 333	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 675 333	- 512 500
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 350 000	-2 143 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 350 000	-2 143 750
Årets kassaflöde	3 619 039	-2 020 001
Likvida medel vid årets början	5 697 914	7 717 916
Likvida medel vid årets slut	9 316 953	5 697 914
(se Not 16 och Not 17)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

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

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 vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % 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.

N

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	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-08-31	2009-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	9 187 227	8 804 147
Årsavgifter, lokaler	0	336 149
Hyror, bostäder	47 648	45 663
Hyror, lokaler	1 355 647	977 027
Hyror, garage	50 400	50 400
Hyror, p-platser	108 650	105 200
Hyror, övriga	55 000	55 000
	10 804 572	10 373 587
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 38 875	- 35 106
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 530 685	- 865 821
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 200	- 4 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 17 850	- 23 333
	- 591 610	- 928 460
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar, uthyrning av turistlägenhet mm	0	27 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	36 327	- 146
Försäkringsersättningar	44 008	0
Övriga rörelseintäkter, återbetalning av löneskatt	217 534	0
	297 869	27 054

2010-08-31 2009-08-31

Not 4 Reparationer

Bostäder	6 187	25 189
Lokaler	0	6 251
Vattenskador	18 202	0
Tvättstugor	91 280	51 080
Gemensamma utrymmen	0	16 387
Vatten/Avlopp	94 704	171 434
Värme	87 444	17 923
Ventilation	4 888	157 691
Elinstallationer	95 486	15 557
Tele/TV/Porttelefon	2 491	5 543
Hissar	38 380	23 998
Övriga installationer	14 320	247 354
Huskropp	24 717	38 614
Gårdar och grönanläggningar	31 937	101 784
Vandalisering	2 705	0
	512 741	878 806

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	104 985	103 856
Huskroppar, fasadrenovering	0	1 344 594
	104 985	1 448 450

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	314 722	314 722
Vägavgifter, arrende	22 400	21 700
Fastighetsförsäkring	149 593	91 316
Arvode förvaltning	1 856 289	1 789 999
Kabel-TV	242 016	236 661
IT-kostnader	9 381	7 268
Juridiska kostnader	- 975	- 600
Systematiskt brandskyddsarbete	11 250	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 49 000	- 45 300
Städ	11 732	0
Snöröjning	61 081	106 123
Förbrukningsmateriel	121 481	118 312
Fordons- och maskinkostnader	26 058	9 509
Vatten	614 543	603 319
El	497 915	432 512
Uppvärmning	2 448 360	2 386 423
Sophantering	227 947	208 235
	6 564 793	6 280 199

2010-08-31 2009-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	0	23 125
Telefon och porto	12 879	21 929
Revisionsarvode, externt	23 876	32 375
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	3
Medlems- och föreningsavgifter	11 424	11 200
Köpta tjänster	351 152	122 186
Konsultarvoden	50 520	36 250
Bankkostnader	250	0
Advokat och rättegångskostnader	31 360	0
Övriga externa kostnader	155 650	74 546
	637 113	321 614

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	128 400	124 990
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 942	10 142
Övriga kostnadsersättningar	6 951	3 363
Arvode vicevärd	116 250	114 000
Föreningsvald revisor	8 560	8 060
Utbildning, förtroendevalda	14 400	20 100
Summa	285 503	280 655
Sociala kostnader	65 241	71 240
	350 744	351 895

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	250 618	250 618
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 142 096	1 142 096
Maskiner och inventarier	96 693	98 042
	1 489 407	1 490 756

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 138	9 635
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	33 733	147 637
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	251	- 96
Övriga ränteintäkter, skattekontot	21 946	0
	57 068	157 176

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	177 194	327 278
Övriga finansiella kostnader	0	46 304
	177 194	373 582

2010-08-31 2009-08-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

12 530 927 12 530 927

37 867 649 37 355 149

50 398 576 49 886 076

Årets anskaffningar

Standardförbättringar

0 512 500

0 512 500

Summa anskaffningsvärden

50 398 576 50 398 576

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

-7 936 797 -7 686 179

-31 923 968 -30 781 872

-39 860 765 -38 468 051

Årets avskrivning byggnader

- 250 618 - 250 618

Årets avskrivning standardförbättringar

-1 142 096 -1 142 096

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-41 253 479 -39 860 765

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 145 097 10 537 811

Varav

Byggnader

Standardförbättringar

4 343 512 4 594 130

4 801 585 5 943 681

Taxeringsvärden

bostäder

lokaler

139 000 000 139 000 000

5 927 000 2 904 000

Totalt taxeringsvärde

144 927 000 141 904 000

varav byggnader

110 000 000 107 008 000

M

2010-08-31 2009-08-31

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

545 706 545 706

545 706 545 706

Summa anskaffningsvärden

545 706 545 706

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 357 529 - 259 487

- 357 529 - 259 487

Årets avskrivningar

Maskiner

- 96 693 - 98 042

- 96 693 - 98 042

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 454 222 - 357 529

Restvärde enligt plan vid årets slut

91 484 188 177

Varav

Traktor

0 47 625

Orienteringstavla

5 196 10 394

Blomsterurna

1 450 2 900

Dator med tillbehör

15 342 23 014

Plattformslift

34 900 52 350

Gräsklippare

34 596 51 894

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Ombyggnad av lokal till lägenhet

675 333 0

675 333 0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

152 597 148 229

Förutbetald kabel-tv-avgift

20 168 20 168

Förutbetald tomträttsavgäld

104 907 104 907

Övriga förutbetalda kostnader

3 808 3 808

Upplupna ränteintäkter

7 000 5 200

Fastighetsförsäkring

39 446 31 254

327 926 313 566

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

7 400 000 4 400 000

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
90 dagar	6 200 000	0,60 2010-10-01
90 dagar	1 200 000	0,80 2010-11-01

2010-08-31 2009-08-31

Not 17 Bankmedel

Bankmedel	13 514	15 768
	<u>13 514</u>	<u>15 768</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 018 343	6 531 377	542 839
Förändring av underhållsfond			-1 968 015
Avsättning till underhållsfond		2 073 000	
Uttag ur underhållsfond		- 104 985	
Årets resultat			2 519 254
Vid årets slut	1 018 343	8 499 392	1 094 078

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	7 568 752	7 918 752
Skuld vid årets slut	7 568 752	7 918 752

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,34%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,99 rörligt	1 618 750		175 000	1 443 750
SWEDBANK HYPOT	1,50 rörligt	6 300 000		175 000	6 125 000
		7 918 750		350 000	7 568 750

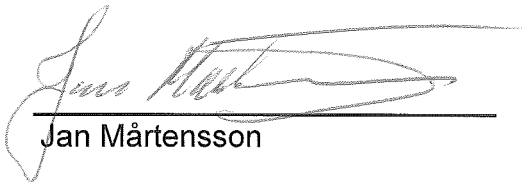
Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 800
Avräkning HUS	3 811	6 461
	<u>3 811</u>	<u>10 261</u>

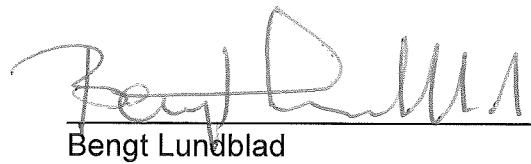
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	19 169	25 073
Upplupna räntekostnader	11 216	28 209
Upplupna elkostnader	35 000	22 000
Upplupna värmekostnader	87 305	112 264
Upplupna revisionsarvoden	22 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	61 010	60 800
	<u>235 700</u>	<u>268 346</u>

Malmö 2010-09-27



Jan Mårtensson



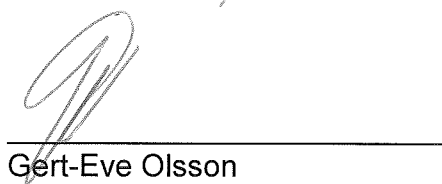
Bengt Lundblad



Bo Bengtsson

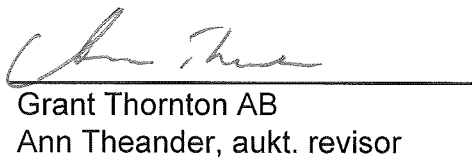


Anne-Marie Carlström

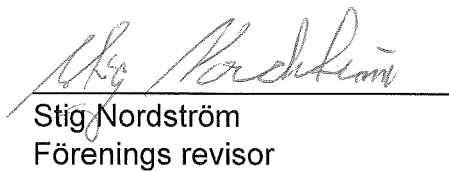


Gert-Eve Olsson

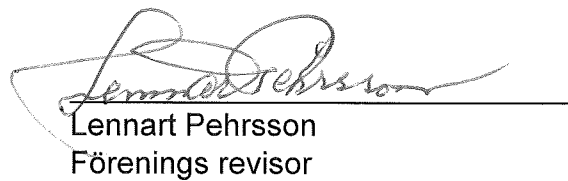
Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/10 2010



Grant Thornton AB
Ann Theander, aukt. revisor



Stig Nordström
Förenings revisor



Lennart Pehrsson
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 2009-09-01—2010-08-31. 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 ⁵10/2010


Grant Thornton
Ann Theander
Auktoriserad revisor

Malmö den 9/10/2010

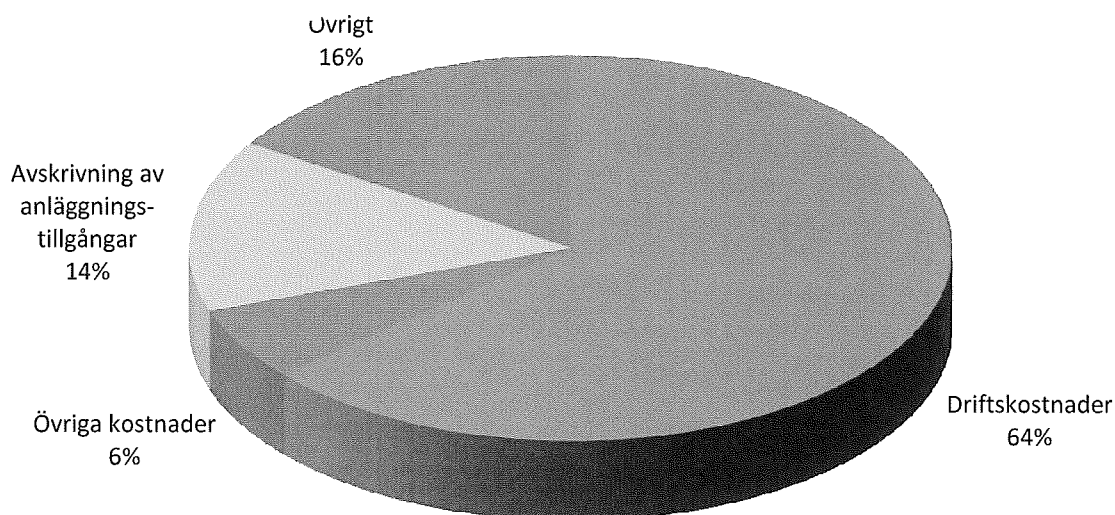

Lennart Pehrsson
Föreningsrevisor

Malmö den 9/10/2010


Stig Nordström
Föreningsrevisor

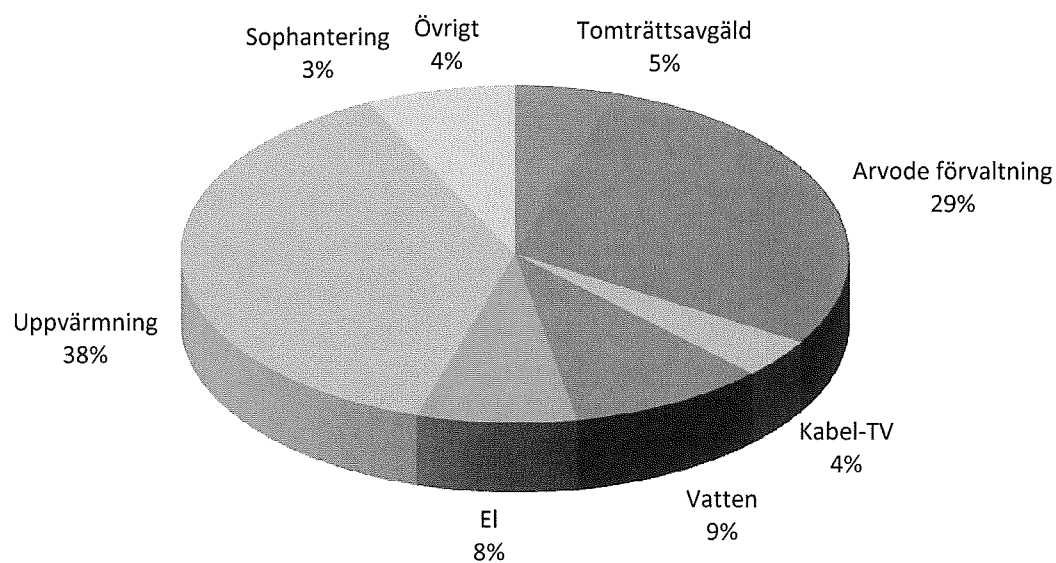
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	512 741	878 806
Planerat underhåll	104 985	1 448 450
Fastighetsavgift/skatt	640 484	448 368
Driftskostnader	6 564 793	6 280 199
Övriga kostnader	637 113	321 614
Personalkostnader	350 744	351 895
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 489 407	1 490 756
Finansiella poster	177 194	373 582
Inkomstskatt	11 370	44 820
Summa kostnader	10 488 831	11 638 489



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Tomträttsavgäld	314 722	314 722
Vägavgifter, arrende	22 400	21 700
Fastighetsförsäkring	149 593	91 316
Arvode förvaltning	1 856 289	1 789 999
Kabel-TV	242 016	236 661
IT-kostnader	9 381	7 268
Juridiska kostnader	- 975	- 600
Systematiskt brandskyddsarbete	11 250	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 49 000	- 45 300
Städ	11 732	0
Snöröjning	61 081	106 123
Förbrukningsmateriel	121 481	118 312
Fordons- och maskinkostnader	26 058	9 509
Vatten	614 543	603 319
El	497 915	432 512
Uppvärmning	2 448 360	2 386 423
Sophantering	227 947	208 235
Summa driftskostnader	6 564 793	6 280 199



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2010	2009
	21491	21491
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	15	15
Vägavgifter, arrende	1	1
Fastighetsförsäkring	7	4
Arvode förvaltning	86	83
Kabel-TV	11	11
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	1	0
Snöröjning	3	5
Förbrukningsmateriel	6	6
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	29	28
El	23	20
Uppvärmning	114	111
Sophantering	11	10
Summa driftskostnader	305	292

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.