

Riksbyggens Brf Malmöhus 10
Org nr 746000-8308
Årsredovisning
1/9 2010 - 31/8 2011



*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.

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.

VERKSAMHETEN UNDER DEN GÅNGNA PERIODEN

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

Ombyggnaden av den lokal som tidigare inrymde fotvården till lägenhet är klar och såld såsom bostadsrätt.

Omfogning och renovering av sockel vid Fylkinggatan har utförts.

Boulbanan på innergården har renoverats.

Ventilationen till en av affärslokalerna är utbytt.

Läckage i passagen vid höghuset har blivit åtgärdat.

Grindarna till innergården har kompletterats med lås.

Tvättstugan vid Fylkinggatan 27 har fått nytt golv.

Samtliga entrédörrar har blivit inoljade.

Flertalet entréer har fått nya fotskrapor.

Sandlådorna har fyllts på med sk. baksand.

En del utrustning i tvättstugor och torkrum har blivit utbytt efterhand.

Fritidslokalen och övernattningslägenheten utnyttjas som tidigare flitigt av medlemmarna.

Det beslöts vid årsstämman att sälja kyrkan till Bonum och upphäva bostadsrätten för densamma. Det medförde att också tomträten såldes till Bonum.

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Malmöhus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Jan Mårtensson	Ordförande	Stämman	2012
Bengt Lundblad	Sekreterare	Stämman	2012
Bo Bengtsson	Ledamot	Stämman	2011
Anne-Marie Carlström	Ledamot	Stämman	2011
Gert-Eve Olsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Lukas Olsson	Stämman	2011
Anita Ericsson	Stämman	2012
Ann-Christine Vilhelmsson	Stämman	2011
Hans Israelsson	Riksbyggen	

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

Ordinarie revisorer

Lennart Pehrsson	Stämman
Stig Nordström	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor Stämman

Revisorssuppleanter

Per-Axel Sjöstedt	Stämman
-------------------	---------

Valberedning

Lennart Pehrsson (sammankallande)
Stig Nordström

Vicevärd

Bo Bengtsson Vice värd

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 337 st lägenheter och 15 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. 2020-12-31 med en årlig avgäld på 1 116 000 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:	21 592 kvm
Total lokalarea:	1 493 kvm

Årets taxeringsvärde	144 927 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	144 927 000 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 i Syd.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljöÅrets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 815 024kr och planerat underhåll för 2 561 842kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på 1 863 000kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 86.28 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2012 sker med 86.28 kr/kvm.

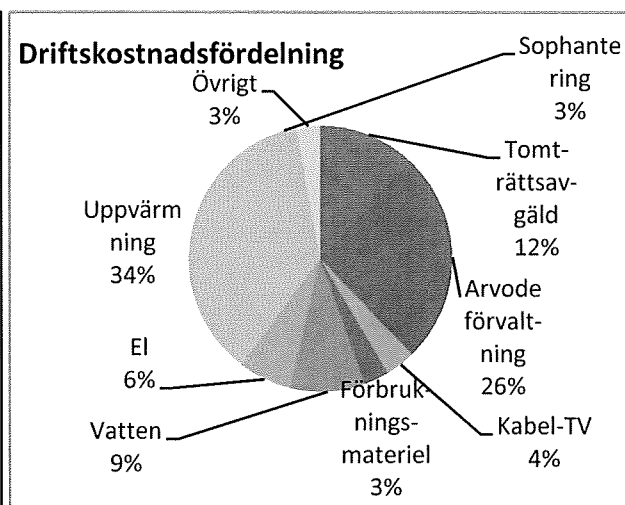
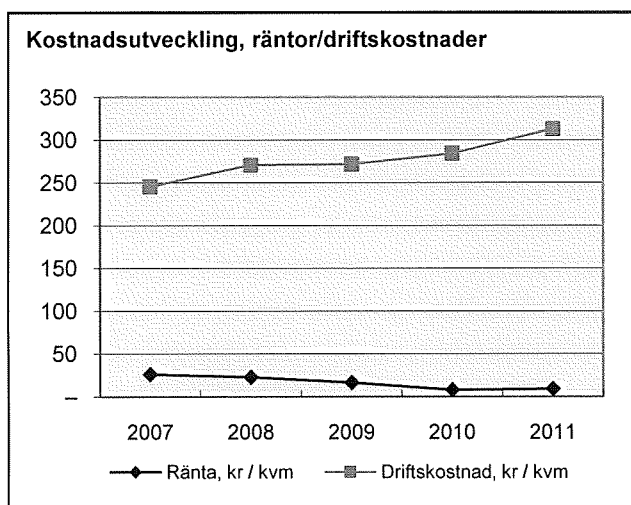
Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 november 2010 (samt en extra stämma den 19 oktober 2010. Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	13 202	12 943	11 905	12 089	12 399
Årets resultat	- 255	2 519	459	1 562	1 281
Resultat efter fondförändringar	571	551	- 198	113	144
Balansomslutning	19 880	19 734	17 362	19 934	21 772
Soliditet %	55%	54%	47%	38%	28%
Likviditet %	715%	624%	482%	368%	463%
Avgifts- och hyresbortfall %	5,25%	5,48%	8,95%	5,19%	3,90%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	444	425	410	400	392
Bränsletillägg, kr / kvm	113	113	113	113	111
Driftskostnad, kr / kvm	313	284	272	271	246
Ränta, kr / kvm	9	8	16	23	26
Underhållsfond, kr / kvm	365	368	283	256	150
Lån, kr / kvm	313	328	343	436	584

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 2011 då avgifterna höjdes med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 445 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har 38 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 30 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom en som upplåts med hyresrätt). Under året har en lokal byggts om till lägenhet.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Jour
Riksbyggen	Fastighetservice
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	344 078
Årets resultat före fondförändring	-255 047
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 736 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 561 842
Summa över/underskott	<u>914 873</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>500 000</u>
Att balansera i ny räkning	414 873

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>2010-09-01 2011-08-31</i>	<i>2009-09-01 2010-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 210 172	10 804 572
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 588 406	- 591 610
Bränsleavgifter		2 442 191	2 432 066
Övriga förvaltningsintäkter	3	137 895	297 869
		<u>13 201 852</u>	<u>12 942 897</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 815 024	- 512 741
Planerat underhåll	5	-2 561 842	- 104 985
Fastighetsavgift/skatt		- 496 742	- 640 484
Driftskostnader	6	-7 229 855	-6 564 793
Övriga kostnader	7	- 556 572	- 637 113
Personalkostnader	8	- 356 324	- 350 744
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 441 780	-1 489 407
		<u>-13 458 138</u>	<u>-10 300 267</u>
Rörelseresultat		- 256 286	2 642 630
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		7 000	8 120
Ränteintäkter	10	189 297	57 068
Räntekostnader	11	- 205 119	- 177 194
		<u>- 8 822</u>	<u>- 112 006</u>
Resultat efter finansiella poster		- 265 107	2 530 624
Fastighetsavgift föregående år		10 060	- 11 370
Årets resultat		<u>- 255 047</u>	<u>2 519 254</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 736 000	-2 073 000
lanspråktagande av underhållsfond		2 561 842	104 985
Förändring av underhållsfond		825 842	-1 968 015
Resultat efter fondförändring		570 795	551 239

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	7 752 383	9 145 097
Maskiner och inventarier	13	42 418	91 484
Pågående byggnation och förskott	14	0	675 333
		<u>7 794 801</u>	<u>9 911 914</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		221 500	123 000
Summa anläggningstillgångar		8 016 301	10 034 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		41 975	32 686
Skattekonto		44 718	21 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	634 429	327 926
		<u>721 122</u>	<u>382 558</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	9 500 000	7 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		1 871	252
Bankmedel	17	3 871	13 514
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 636 367	1 903 188
		<u>1 642 109</u>	<u>1 916 953</u>
Summa omsättningstillgångar		11 863 231	9 699 511
SUMMA TILLGÅNGAR		19 879 533	19 734 425

D

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-08-31	2010-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		945 074	941 161
Upplåtelseavgifter		717 936	77 182
Underhållsfond		8 423 550	8 499 392
		10 086 560	9 517 735
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		344 078	542 839
Årets resultat		- 255 047	2 519 254
Avsättning till underhållsfond		-1 736 000	-2 073 000
Anspråktagande av underhållsfond		2 561 842	104 985
		914 873	1 094 078
Summa eget kapital		11 001 433	10 611 813
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	7 218 752	7 568 752
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		279 611	219 580
Förutbetalda årsavgifter och hyror		967 994	957 551
Skatteskulder		154 680	137 218
Övriga skulder, kortfristiga	20	6 034	3 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	251 029	235 700
		1 659 348	1 553 860
Summa skulder		8 878 100	9 122 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 879 533	19 734 425
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 021 000	24 021 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

7

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2011-08-31	2010-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	- 265 107	2 530 624
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 441 780	1 489 407
	1 176 673	4 020 031
Årets skatt	10 060	- 11 370
	1 186 733	4 008 661
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 338 565	432 940
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	105 488	202 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	953 656	4 644 372
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	- 98 500	0
Investeringar i pågående byggnation	675 333	- 675 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten	576 833	- 675 333
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 350 000	- 350 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	644 667	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	294 667	- 350 000
Årets kassaflöde	1 825 156	3 619 039
Likvida medel vid årets början	9 316 953	5 697 914
Likvida medel vid årets slut	11 142 109	9 316 953
(se Not 16 och Not 17)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

7

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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

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.

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 utemiljö	21 år
Skalskydd, porttelefoner	30 år
Gallergrindar	10 år
Inventarier	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-08-31	2010-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	9 586 945	9 187 227
Hyror, bostäder	49 546	47 648
Hyror, lokaler	1 359 431	1 355 647
Hyror, garage	50 400	50 400
Hyror, p-platser	108 850	108 650
Hyror, övriga	55 000	55 000
	11 210 172	10 804 572
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 38 529	- 38 875
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 533 727	- 530 685
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 200	- 4 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 11 950	- 17 850
	- 588 406	- 591 610
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga lokalintäkter	20 500	0
Övriga ersättningar, turistlägenhet	19 400	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	47 246	36 327
Försäkring ersättningar	50 749	44 008
Övriga rörelseintäkter	0	217 534
	137 895	297 869

7

2011-08-31 2010-08-31

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	338	0
Bostäder	34 137	6 187
Vattenskador	40 701	18 202
Tvättstugor	131 165	91 280
Gemensamma utrymmen	24 375	0
Vatten/Avlopp	91 851	94 704
Värme	24 446	87 444
Ventilation	49 756	4 888
Elinstallationer	37 431	95 486
Tele/TV/Porttelefon	2 100	2 491
Hissar	31 630	38 380
Övriga installationer	35 052	14 320
Huskropp	135 778	24 717
Gårdar och grönanläggningar	176 264	31 937
Vandalisering	0	2 705
	815 024	512 741

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	1 488	0
Tvättstugor	219 381	104 985
Lokaler, gemensamma utrymmen	12 862	0
VA/Sanitet	84 014	0
Ventilation	201 973	0
Huskroppar, fasadrenovering	2 042 124	0
	2 561 842	104 985

Not 6 Driftskostnader

Tomträtsavgäld	848 575	314 722
Vägavgifter, arrende	22 750	22 400
Fastighetsförsäkring	81 352	149 593
Arvode förvaltning	1 855 994	1 856 289
Kabel-TV	264 748	242 016
IT-kostnader	0	9 381
Juridiska kostnader	- 5 494	- 975
Fastighetsskötsel	126 000	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 46 500	- 49 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11 250
Städ	1 856	11 732
Snöröjning	69 412	61 081
Förbrukningsmateriel	221 223	121 481
Fordons- och maskinkostnader	28 751	26 058
Vatten	654 051	614 543
El	467 999	497 915
Uppvärmning	2 416 629	2 448 360
Sophantering	222 509	227 947
	7 229 855	6 564 793

5

2011-08-31 2010-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	14 370	0
Telefon och porto	12 190	12 879
Konstaterade förluster hyror/avgifter	15 664	1
Revisionsarvode, externt	10 594	23 876
Medlems- och föreningsavgifter	12 795	11 424
Köpta tjänster	285 820	351 152
Konsultarvoden	0	50 520
Bankkostnader	250	250
Advokat och rättegångskostnader	0	31 360
Övriga externa kostnader	204 889	155 650
	556 572	637 113

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	133 980	128 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 231	10 942
Övriga kostnadsersättningar	2 800	6 951
Arvode vicevärd	117 000	116 250
Föreningsvald revisor	8 480	8 560
Utbildning, förtroendevalda	17 100	14 400
Summa	289 591	285 503
Sociala kostnader	66 733	65 241
	356 324	350 744

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	49 066	96 693
	1 441 780	1 489 407

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 226	1 138
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	186 633	33 733
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 438	251
Övriga ränteintäkter	0	21 946
	189 297	57 068

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	205 119	177 194
	205 119	177 194

1

2011-08-31 2010-08-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	12 530 927	12 530 927
Standardförbättringar	37 867 649	37 867 649
	50 398 576	50 398 576

Summa anskaffningsvärden

50 398 576 50 398 576

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 187 415	-7 936 797
Standardförbättringar	-33 066 064	-31 923 968
	-41 253 479	-39 860 765

Årets avskrivning byggnader

- 250 618 - 250 618

Årets avskrivning standardförbättringar

-1 142 096 -1 142 096

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-42 646 193 -41 253 479

Restvärde enligt plan vid årets slut

7 752 383 9 145 097

Varav

Byggnader	4 092 894	4 343 512
Standardförbättringar	3 659 489	4 801 585

Taxeringsvärden

bostäder	139 000 000	139 000 000
lokaler	5 927 000	5 927 000

Totalt taxeringsvärde

144 927 000 144 927 000

varav byggnader

110 000 000 110 000 000

13

2011-08-31 2010-08-31

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

- 454 222	- 357 529
- 454 222	- 357 529

Årets avskrivningar

Maskiner

- 49 066	- 96 693
- 49 066	- 96 693

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 503 288	- 454 222
-----------	-----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

42 418	91 484
--------	--------

Varav

Orienteringstavla

0	5 196
---	-------

Blomsterurna

0	1 450
---	-------

Dator med tillbehör

7 670	15 342
-------	--------

Plattformslift

17 450	34 900
--------	--------

Gräsklippare

17 298	34 596
--------	--------

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Ombyggnad av lokal till lägenhet

0	675 333
0	675 333

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

155 700	152 597
---------	---------

Förutbetald kabel-tv-avgift

21 868	20 168
--------	--------

Förutbetald tomträttsavgäld

371 834	104 907
---------	---------

Övriga förutbetalda kostnader

4 493	3 808
-------	-------

Upplupna ränteintäkter

39 858	7 000
--------	-------

Fastighetsförsäkring

40 676	39 446
--------	--------

634 429	327 926
---------	---------

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

9 500 000	7 400 000
-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
90 dagar	7 800 000	2,75 2011-10-01
90 dagar	1 700 000	2,90 2011-11-01

Not 17 Bankmedel

Bankmedel

3 871	13 514
3 871	13 514

2011-08-31 2010-08-31

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	8 499 392	1 094 078
Disposition enl årsstämmobeslut		750 000	- 750 000
Förändring av underhållsfond			825 842
Avsättning till underhållsfond		1 736 000	
Uttag ur underhållsfond		-2 561 842	
Årets resultat			- 255 047
Vid årets slut	1 018 343	8 423 550	914 873
Not 19 Fastighetslån			
Fastighetslån		7 218 752	7 568 752
Skuld vid årets slut		7 218 752	7 568 752

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,77%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,85 rörligt	1 443 750		175 000	1 268 750
SWEDBANK HYPOT	3,42 rörligt	6 125 000		175 000	5 950 000
		7 568 750		350 000	7 218 750

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning HUS	3 261	3 811
Övriga kortfristiga låneskulder	2 773	0
	6 034	3 811

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

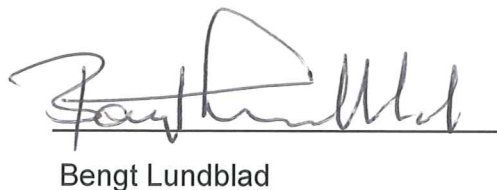
Upplupna löner och sociala avgifter	21 048	19 169
Upplupna räntekostnader	25 716	11 216
Upplupna elkostnader	37 000	35 000
Upplupna värmekostnader	87 775	87 305
Upplupna revisionsarvoden	12 500	22 000
Upplupna styrelsearvoden	66 990	61 010
	251 029	235 700

1

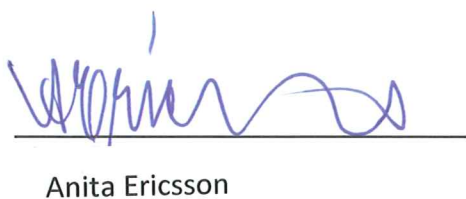
Malmö 2011-09-26



Jan Mårtensson



Bengt Lundblad



Anita Ericsson

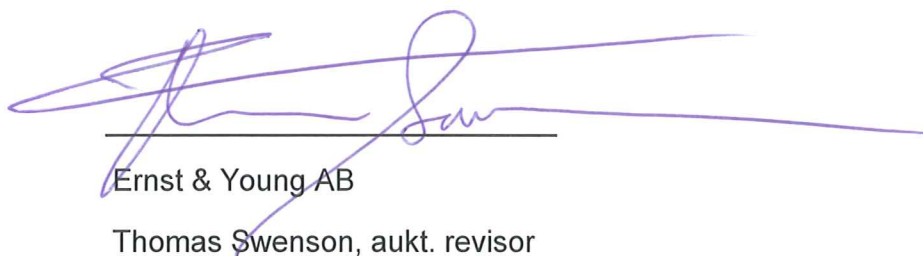


Anne-Marie Carlström

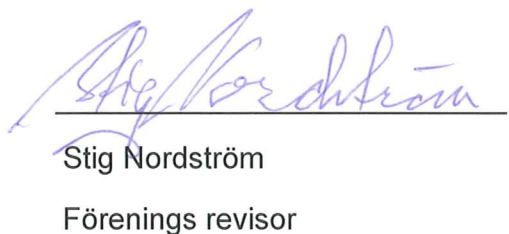


Gert-Eve Olsson

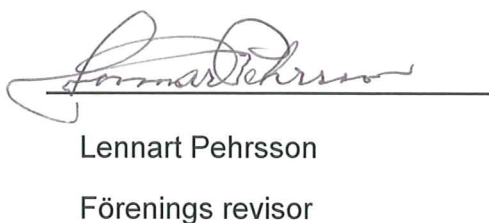
Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/10 2011



Ernst & Young AB
Thomas Swenson, aukt. revisor



Stig Nordström
Förenings revisor



Lennart Pehrsson
Förenings revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Malmöhus 10

Org.nr 746000-8308

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Malmöhus 10 för räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-08-31. 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.

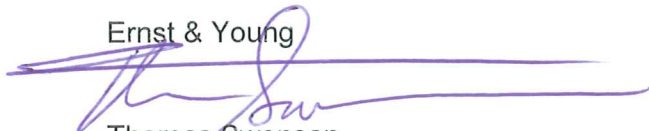
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Malmö den 11 oktober 2011

Ernst & Young



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



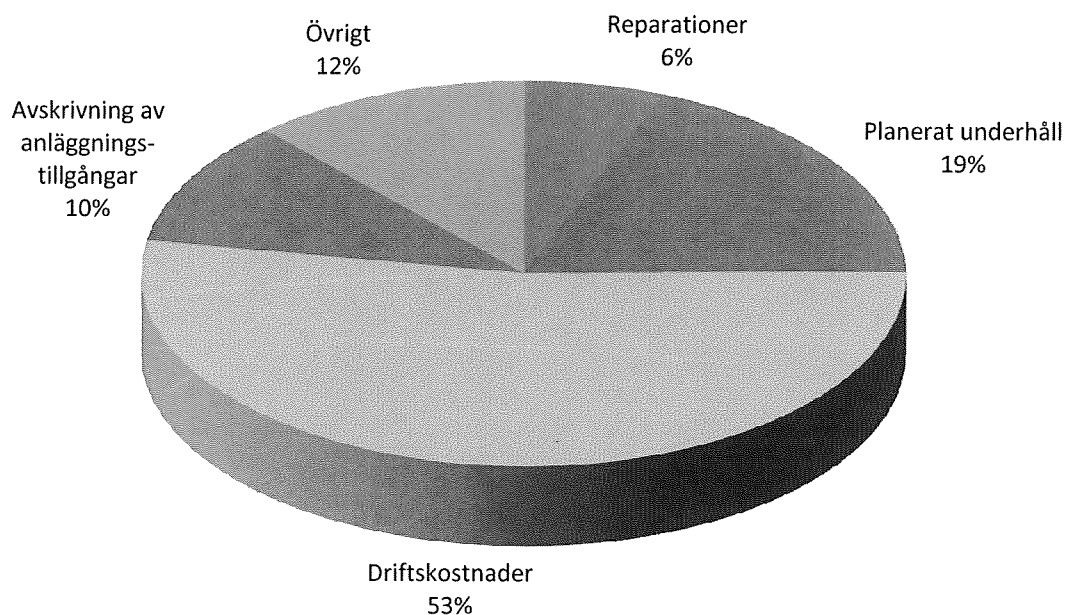
Stig Nordström
Förenings revisor



Lennart Pehrsson
Förenings revisor

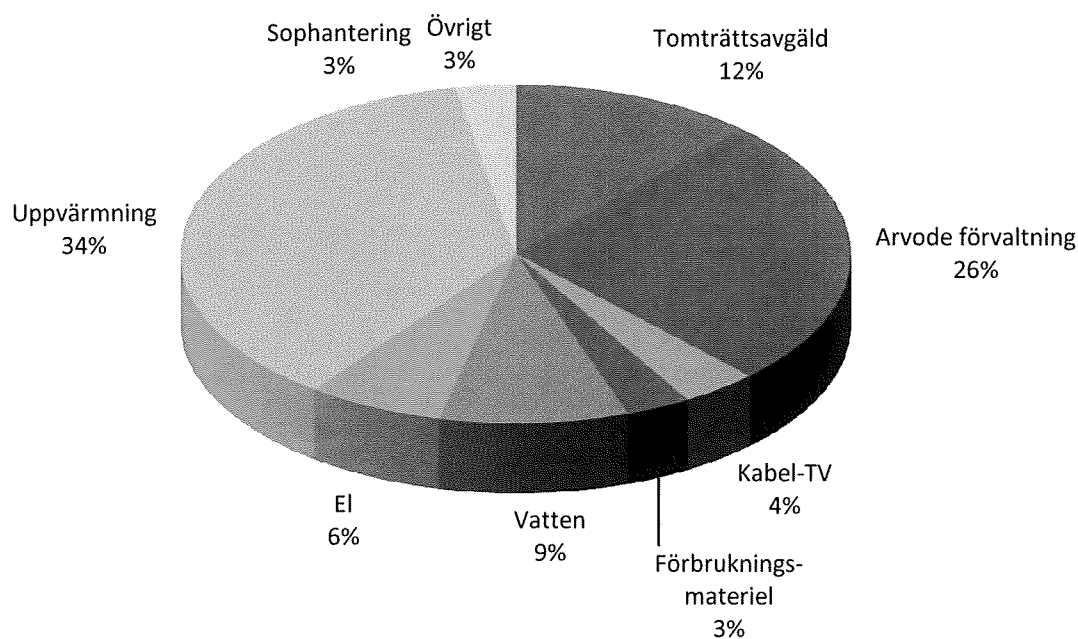
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	815 024	512 741
Planerat underhåll	2 561 842	104 985
Fastighetsavgift/skatt	496 742	640 484
Driftskostnader	7 229 855	6 564 793
Övriga kostnader	556 572	637 113
Personalkostnader	356 324	350 744
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 441 780	1 489 407
Finansiella poster	205 119	177 194
Inkomstskatt	- 10 060	11 370
Summa kostnader	13 653 197	10 488 831



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Tomträttsavgäld	848 575	314 722
Vägavgifter, arrende	22 750	22 400
Fastighetsförsäkring	81 352	149 593
Arvode förvaltning	1 855 994	1 856 289
Kabel-TV	264 748	242 016
IT-kostnader	0	9 381
Juridiska kostnader	- 5 494	- 975
Fastighetsskötsel	126 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11 250
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 46 500	- 49 000
Städ	1 856	11 732
Snöröjning	69 412	61 081
Förbrukningsmateriel	221 223	121 481
Fordons- och maskinkostnader	28 751	26 058
Vatten	654 051	614 543
El	467 999	497 915
Uppvärmning	2 416 629	2 448 360
Sophantering	222 509	227 947
Summa driftskostnader	7 229 855	6 564 793



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	21592	21592
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	39	15
Vägavgifter, arrende	1	1
Fastighetsförsäkring	4	7
Arvode förvaltning	86	86
Kabel-TV	12	11
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Fastighetsskötsel	6	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	0	1
Snöröjning	3	3
Förbrukningsmateriel	10	6
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	30	28
El	22	23
Uppvärmning	112	113
Sophantering	10	11
Summa driftskostnader	335	305

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 Malmöhus 10 styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

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

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

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

