

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Jönköpingshus 13
Org nr: 716403-1812



Att bo i BRF

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 av 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 styrelsens 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Jönköpingshus 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-02-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-07.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 514 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 481 % till 723 %

I resultatet ingår avskrivningar med 251 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 113 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Härolden 3 i Jönköpings Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 27 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986-1987. Fastigheternas adress är Oxtorgsgatan 16 i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
8	13	6	27

Dessutom tillkommer

Garage
21

Total tomtarea	1 040 m ²
Total bostadsarea	2 348 m ²
Total lokalarea	470 m ²
Årets taxeringsvärde	45 893 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 893 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköpings län. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har följande väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsjour	Riksbyggen
Hisservice, garageportservice	Kone AB
Hisslarm	SOS alarm
Kabel-TV	ComHem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 185 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 326 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 139 kr/m².

För de närmsta 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 007 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 300 tkr (128 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 223 tkr (95 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden då hänsyn är tagen till fondens saldo som är 2 728 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Utfört underhåll/standarsförbättring

Beskrivning	År
Utredning/Arbete installation styrning undercentral	2017/2018
Målning trapphus	2018/2019
Nytt tätskikt altantak	2018/2019
Takreparation garagedfart	2019/2020
Byte del av avloppsrör	2019/2020

Planerat underhåll

	År
Hissbyte	2020/2021
Målning av fasad, fönsterbyte på innergården, byte lägenhetsdörrar	2020-2023

Efter senaste stämman 2019-11-27 och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thobias Dencker	Ordförande	2019/2020
Fredrik Simonsson	Sekreterare	2019/2020
Roman Willenfeldt	Vice ordförande	2020/2021
Milan Darwich	Ledamot	2020/2021
Ove Mårtensson	Ledamot Riksbyggen	2019/2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cristina Robertsson	Suppleant	2020/2021
Benny Magnusson	Suppleant	2019/2020
Anders Petrén	Suppleant	2019/2020
Annica Petersson	Suppleant Riksbyggen	2019/2020

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019/2020
Johan Fritjofsson	Föreningsvald revisor	2019/2020
Kristina Hällstorp	Föreningsvald revisorssuppleant	2019/2020

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Fritjofsson	Valberedning (sammankallande)	2019/2020
Jonas Bergström	Valberedning	2019/2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2010-07-01 då den höjdes med 3,12 % på grund av fönsterbyten.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 731 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 110 886	2 223 267	2 054 155	2 037 737	2 101 406
Resultat efter finansiella poster	861 730	150 814	560 845	583 614	-750 116
Årets resultat	861 730	150 814	560 845	583 614	-750 116
Resultat exklusive avskrivningar	1 112 778	401 844	811 875	834 638	-499 092
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	889 778	178 844	606 875	254 638	-707 092
Balansomslutning	18 404 245	18 049 213	18 069 436	17 700 986	17 517 969
Soliditet %	32	28	27	24	21
Likviditet %	723	481	557	608	420
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	731	732	732	732	732
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	238	376	231	176	234
Ränta, kr/m ²	64	76	95	103	142
Lån, kr/m ²	4 346	4 458	4 573	4 672	4 761
Värmeförbrukning, MWh	225	226	234	232	223
Vattenförbrukning, m ³	2 584	2 466	2 082	1 971	2 305
El, kWh	43 252	53 621	55 927	53 455	60 975

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 967 000	2 504 776	366 465	150 814
Disposition enl. årsstämmobeslut			150 814	-150 814
Reservering underhållsfond		223 000	-223 000	
Årets resultat				861 730
Vid årets slut	1 967 000	2 727 776	294 279	861 730

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	517 279
Årets resultat	861 730
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-223 000
Summa	1 156 009

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-500 000
Att balansera i ny räkning i kr	656 009

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 110 886	1 964 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	162 034	270 250
Summa rörelseintäkter		2 272 920	2 234 442
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-670 710	-1 153 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 276	-371 102
Personalkostnader	Not 6	-55 541	-99 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-251 048	-251 030
Summa rörelsekostnader		-1 246 575	-1 875 610
Rörelseresultat		1 026 345	358 832
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 296
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 741	5 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-181 357	-214 944
Summa finansiella poster		-164 615	-208 018
Resultat efter finansiella poster		861 730	150 814
Årets resultat		861 730	150 814

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 830 794	14 081 842
Summa materiella anläggningstillgångar		13 830 794	14 157 240
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	13 500	13 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 500	13 500
Summa anläggningstillgångar		13 844 294	14 095 342
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	23 637	0
Övriga fordringar	Not 14	65 558	57 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	118 956	374 525
Summa kortfristiga fordringar		208 151	431 606
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 351 800	3 522 265
Summa kassa och bank		4 351 800	3 522 265
Summa omsättningstillgångar		4 559 951	3 953 871
Summa tillgångar		18 404 245	18 049 213

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 967 000	1 967 000
Fond för yttre underhåll		2 727 776	2 504 776
Summa bundet eget kapital		4 694 776	4 471 776
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		294 279	366 465
Årets resultat		861 730	150 814
Summa fritt eget kapital		1 156 009	517 279
Summa eget kapital		5 850 785	4 989 055
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 923 049	12 238 033
Summa långfristiga skulder		11 923 049	12 238 033
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	325 000	325 000
Leverantörsskulder	Not 18	82 289	19 508
Övriga skulder	Not 19	260	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	222 862	477 616
Summa kortfristiga skulder		630 411	822 125
Summa skulder		12 553 460	13 060 158
Summa eget kapital och skulder		18 404 245	18 049 213

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	88
Standardförbättringar (fönsterbyten)	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 717 332	1 717 332
Årsavgifter, lokaler	314 148	186 000
Hyrer, garage	79 560	61 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-154	-340
Summa nettoomsättning	2 110 886	1 964 192

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	4 659	6 591
Fakturerade kostnader	152 702	259 075
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	4 678	4 584
Summa övriga rörelseintäkter	162 034	270 250

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-94 875
Reparationer	-185 408	-509 713
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 513	-100 109
Försäkringspremier	-26 096	-21 562
Kabel- och digital-TV	-11 871	-16 508
Återbäring från Riksbyggen	0	3 300
Obligatoriska besiktningar	0	-32 100
Bevakningskostnader	-3 631	-3 510
Snö- och halkbekämpning	-8 170	-8 713
Drift och förbrukning, övrigt	0	-5 688
Förbrukningsinventarier	-5 286	-19 707
Vatten	-74 841	-50 476
Fastighetsel	-54 731	-59 516
Uppvärmning	-151 074	-174 164
Sophantering och återvinning	-46 335	-44 008
Förvaltningskostnader extra	-1 754	-16 336
Summa driftkostnader	-670 710	-1 153 685

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode	-235 839	-233 084
Hyra inventarier & verktyg	-955	0
IT-kostnader	-1 188	-1 458
Arvode, yrkesrevisorer	-9 625	-15 650
Övriga förvaltningskostnader	-8 278	-1 008
Kreditupplysningar	-900	-945
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 194	-5 936
Driftabonnemang	-5 127	-7 359
Medlems- och föreningsavgifter	-1 620	-1 620
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-101 625
Övriga externa kostnader	0	-866
Summa övriga externa kostnader	-269 276	-371 102

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-43 713	-47 538
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 717	-30 783
Övriga personalkostnader	0	-2 112
Sociala kostnader	-10 111	-19 360
Summa personalkostnader	-55 541	-99 793

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-228 024	-228 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-23 025	-23 030
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-251 048	-251 030

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 296
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 296

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 670	5 630
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 741	5 630

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-181 357	-214 824
Övriga räntekostnader	0	-120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-181 357	-214 944

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	16 379 700	16 379 700
Mark	1 475 000	1 475 000
Standardförbättringar (fönsterbyten)	1 721 089	1 721 089
	19 575 789	19 575 789
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 575 789	19 575 789

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 256 367	-4 028 367
Standardsförbättringar (fönsterbyten)	-1 237 575	-1 214 550
	-5 493 947	-5 242 917

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-228 024	-228 000
Årets avskrivning standardförbättringar (fönsterbyten)	-23 025	-23 030
	-251 049	-251 030

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-251 049	-5 493 947
--	-----------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	11 895 309	12 123 333
Mark	1 475 000	1 475 000
Standardförbättringar (fönsterbyten)	460 484	483 509

Taxeringsvärden

Bostäder	39 600 000	39 600 000
Lokaler	6 293 000	6 293 000
Totalt taxeringsvärde	45 893 000	45 893 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 401 000</i>	<i>28 401 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 492 000</i>	<i>17 492 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	13 500	13 500
Summa andra långfristiga fordringar	13 500	13 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	23 637	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	23 637	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	17 059	8 582
Skattekonto	48 499	48 499
Summa övriga fordringar	65 558	57 081

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 456	0
Förutbetalda försäkringspremier	14 488	11 609
Förutbetalda driftkostnader	0	351 261
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 213	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 003	3 716
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 440	7 940
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 956	374 525

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	3 665 085	3 253 872
Transaktionskonto	686 715	268 393
Summa kassa och bank	4 351 800	3 522 265

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	12 248 049	12 563 033
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-325 000	-325 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 923 049	12 238 033

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-09-30	622 000,00	0,00	0,00	622 000,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2021-04-30	4 057 500,00	0,00	75 000,00	3 982 500,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2022-03-30	899 830,00	0,00	89 984,00	809 846,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2023-03-30	3 718 750,00	0,00	150 000,00	3 568 750,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	3 264 953,00	0,00	0,00	3 264 953,00
Summa			12 563 033,00	0,00	314 984,00	12 248 049,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	82 289	19 508
Summa leverantörsskulder	82 289	19 508

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	260	0
Summa övriga skulder	260	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	15 900	16 000
Upplupna räntekostnader	25 298	29 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	169 983
Upplupna elkostnader	4 115	3 996
Upplupna värmekostnader	5 057	5 920
Upplupna kostnader för renhållning	1 250	1 250
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	356
Upplupna revisionsarvoden	12 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	51 300	51 871
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	68 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 943	117 115
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 862	477 616

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	15 815 000	15 815 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

2020-10-10

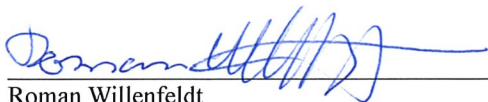
Ort och datum



Tobias Dencker



Fredrik Simonsson



Roman Willenfeldt



Milad Darwich



Ove Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats Jönköping den 2020-10-14

KPMG AB



Olle Nilsson
Auktoriserad revisor



Johan Fritjofsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 13, org. nr 716403-1812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 13 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be-slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 13 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 14 oktober 2020

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Johan Fritjofsson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för yttre underhåll

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

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Jönköpingshus 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Jönköpingshus 13 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

