Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Jönköpingshus 5
Org nr: 726000-4887

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 obegränsadtid. 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 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Jönköpingshus 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 har sitt säte i Jönköpings Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-26.

Årets resultat blev -37 tkr och beror på de underhållskostnader på 347 tkr som föreningen gjort under året, se sidan 5. Underhållskostnaderna tas ur underhållsfonden och påverkar inte det balanserade resultatet.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att en obligatorisk energideklaration gjorts och nödvändig brandskyddsutrustning köpts in. Reparationskostnaderna är lägre än föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a.att ett lån har omsatts till lägre ränta. Föregående år amorterades 500 tkr men ingen amortering har gjorts detta år eftersom de likvida medlen behövts till underhållskostnaderna. För kommande år planeras amortering på ca 200 tkr per år.
Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 992 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 956 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Falkenberg i Jönköpings Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 92 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946-1948. Fastigheternas adress är Mellangatan 44 A-D, Tegelbruksgatan 8 A-B, 10 A-C och Klockgjutargatan 7 A-B i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	1	
1 rum och kök	11	
2 rum och kök	59	
3 rum och kök	21	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	18	
Antal p-platser	25	
Antal lokaler	7	

	Yta m²
Total tomtarea	6 234 m²
Bostadsarea	5331 m²
Garagearea	322 m²
Övrig lokalarea	469 m²

Årets taxeringsvärde	78 493 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 217 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Svensk Vattensängservice, 2 lokaler	55
Energismartare Hus	18
Ebegård Musik	19
Logen 7 Junehus	100

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 155 tkr och planerat underhåll för 347 tkr. Reparationer och underhåll specificeras på sidan 5.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på 17 392 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 417 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 417 tkr. Nästa verksamhetsår kommer föreningen avsätta 438 tkr. Saldot i underhållsfonder efter årets avsättning är 2 769 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Belopp i tkr
Balkongrenovering	2004	
Rörinfordring	2010	1 354
Sopbehållare moloker	2015	563
Tak- och skorstensomläggning	2017	4 451
Nya garageportar	2017	303
Renovering källarlokaler	2017	340
Garagebelysning	2018	60
Avloppsfilmning- och spolning	2018	45

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kostnadsförda
Byte dörrstängare och två porttelefoner	83 750 kr	underhåll
Byte fjärrvärmecentral inkl termostater	1 240 155 kr	komponent*
Torkanläggning i tvättstuga Hus A	50 750 kr	underhåll
Källarbelysning	16 857 kr	underhåll
Markarbete	195 312 kr	underhåll
Utbyte av värme- och varmvattenkulvert	312 500 kr	komponent*

***=komponent är en anläggningstillgång och skrivs av, se sid 11.**

Planerat underhåll

Dränering av hus B
Underhåll parkering
Mindre belysningsåtgärder källarutrymmen

Årets reparationskostnader

Beskrivning	Belopp
Reparationer i lägenheter	5 884 kr
Takreparation efter vattenskada	44 251 kr
Vatten/avlopp	40 299 kr
Värme	12 822 kr
Installation frånluftsfläkt i källaren	6 000 kr
Belysning	13 217 kr
Lås	15 644 kr
Huskropp; tak,fönster,dörrar	16 794 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Mari Elfström from 19-02-01	Ordförande	2019
Julia Markström from 19-02-01	Sekreterare	2020
Conny Ebegård from 19-02-01	Vice ordförande	2020
Gabriel Daoud from 19-04-03	Ledamot	2019
Micael Mancini	Ledamot Riksbyggen	2019
Christer Jörliden tom 19-01-31	*Ordförande*	
Mari Elfström tom 19-01-31	*Sekreterare*	
Vivianne Arfwidson tom 19-01-31	*Vice ordförande*	
Christina Karlsson tom 19-01-31	*Ledamot*	

Styrelsesuppleanter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Marcus Kvist from 19-04-03	Suppleant	2019
John Larsson from 19-04-03	Suppleant	2019
Elenor Marthinson	Suppleant Riksbyggen	2019
Julia Markström tom 19-01-31	*Suppleant*	
Conny Ebegård tom 19-01-31	*Suppleant*	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019
Anders Thelin	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
KPMG AB	2019
Marcus Kvist tom 19-04-03	2019

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 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 aug 2018 då avgifterna höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-09-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3752	3568	3469	3449	3457
Resultat efter finansiella poster	-37	235	-103	452	201
Årets resultat	-37	235	-103	452	201
Resultat exkl avskrivningar	956	1 186	832	1 236	985
Balansomslutning	23 078	22 391	22 655	20 294	19 837
Soliditet	17%	18%	16%	19%	17%
Likviditet	99%	250%	238%	412%	120%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	662	628	628	628	628
Driftskostnader inkl. reparationer och underhåll, kr/kvm	304	231	287	224	264
Ränta, kr/kvm	49	58	60	60	65
Lån, kr/kvm	2 953	2 953	3 035	2 626	2 675
Värmeförbrukning, MWh	710	706	687	743	680
Vattenförbrukning, m³	5 668	5 324	6432	6324	6226
El, kWh	42 814	44 151	50 218	44 016	47 486

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, ränta kr/kvm, lån kr/kvm har samtliga bostadsareor (5331) + lokalareor(791) som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 429	0	0	4 251 402	-661 732	235 302
Disposition enl. årsstämmobeslut					235 302	-235 302
Reservering underhållsfond				417 000	-417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-346 670	346 670	
Årets resultat						-36 550
Vid årets slut	**99 429**	**0**	**0**	**4 321 732**	**-496 760**	**-36 550**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-426 430
Årets resultat	-36 550
Årets fondavsättning	-417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	346 670
Summa	**-533 310**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 533 310**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 751 278	3 567 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 798	39 971
Summa rörelseintäkter		**3 785 076**	**3 607 247**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 861 246	-1 411 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-609 536	-591 335
Personalkostnader	Not 6	-61 571	-65 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-992 414	-951 080
Summa rörelsekostnader		**-3 524 766**	**-3 019 998**
Rörelseresultat		**260 310**	**587 249**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 607	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 305	307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-299 771	-352 254
Summa finansiella poster		**-296 859**	**-351 947**
Resultat efter finansiella poster		**-36 550**	**235 302**
Årets resultat		**-36 550**	**235 302**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 980 968	21 420 726
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 980 968**	**21 420 726**
Summa anläggningstillgångar		**21 980 968**	**21 420 726**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 738	6 727
Övriga fordringar	Not 13	13 340	11 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	197 580	55 959
Summa kortfristiga fordringar		**215 658**	**73 812**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	881 942	896 551
Summa kassa och bank		**881 942**	**896 551**
Summa omsättningstillgångar		**1 097 600**	**970 363**
Summa tillgångar		**23 078 568**	**22 391 089**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 429	99 429
Fond för yttre underhåll		4 321 732	4 251 402
Summa bundet eget kapital		**4 421 161**	**4 350 831**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-496 760	-661 732
Årets resultat		-36 550	235 302
Summa fritt eget kapital		**-533 310**	**-426 430**
Summa eget kapital		**3 887 851**	**3 924 401**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 079 160	18 079 160
Summa långfristiga skulder		**18 079 160**	**18 079 160**
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		411 469	54 314
Övriga skulder	Not 17	3014	2 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	697 074	331 141
Summa kortfristiga skulder		**1 111 557**	**387 528**
Summa eget kapital och skulder		**23 078 568**	**22 391 089**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stommar	Linjär	120
Fasad	Linjär	50
Tak	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Installationer	Linjär	30
Stammar	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 530 979	3 346 872
Hyror, lokaler	56 076	56 076
Hyror, garage	96 600	96 600
Hyror, p-platser	72 000	72 000
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 272	-4 272
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-105	0
Summa nettoomsättning	**3 751 278**	**3 567 276**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Pant- och överlåtelseavgifter	16 085	22 702
Bränsleavgifter	636	636
Övernattningsrum	1700	8850
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	35	116
Övriga rörelseintäkter; andrahandsavgifter	15 342	7667
Summa övriga rörelseintäkter	**33 798**	**39 971**

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-346 670	0
Reparationer	-154 912	-213 614
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 614	-137 364
Försäkringspremier	-50 339	-42 783
Kabel- och digital-TV	-131 141	-126 838
Systematiskt brandskyddsarbete	-35 969	0
Obligatoriska besiktningar; energideklaration	-38 750	0
Bevakningskostnader	-4 943	0
Snö- och halkbekämpning	-36 071	-32 895
Drift och förbrukning, övrigt	-7 298	-11 648
Förbrukningsinventarier	-23 104	-1 948
Vatten	-170 117	-162 465
Fastighetsel	-69 707	-66 297
Uppvärmning	-494 811	-509 032
Sophantering och återvinning	-112 660	-102 119
Fastighetsskötsel	-43 140	-4 810
Summa driftkostnader	**-1 861 246**	**-1 411 813**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode (teknisk from 18-07-01)	-541 396	-435 654
Arvode, yrkesrevisorer	-12 188	-30 562
Övriga förvaltningskostnader; fastighetsdeklaration,GDPR,stämma	-17 674	-4 835
Kreditupplysningar	-2 250	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 475	-23 150
Abonnemang för driftöverföring	-7 544	-6 996
Konsultarvoden	-7 750	-84 163
Bankkostnader	-2 260	-5 975
Summa övriga externa kostnader	**-609 536**	**-591 335**

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-45 835	-54 471
Sociala kostnader	-15 736	-11 299
Summa personalkostnader	**-61 571**	**-65 770**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-992 414	-951 080
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-992 414**	**-951 080**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	1 607	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**1 607**	**0**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering i SBAB	1 230	242
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	75	65
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 305**	**307**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-299 771	-352 254
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-299 771**	**-352 254**

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	38 748 259	38 110 948
Mark	134 800	134 800
	38 883 059	**38 245 748**
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 552 655	637 311
	1 552 655	**637 311**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**40 435 714**	**38 883 059**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 462 333	-16 511 253
	-17 462 333	**- 16 511 253**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-992 413	-951 080
	-992 413	**- 951 080**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-18 454 746**	**- 17 462 333**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**21 980 968**	**21 420 726**
Varav		
Byggnader	20 980 968	21 420 726
Taxeringsvärden		
Bostäder	77 000 000	56 800 000
Lokaler	1 493 000	1 417 000
Totalt taxeringsvärde	**78 493 000**	**58 217 000**
varav byggnader	*41 563 000*	*41 673 000*
varav mark	*30 930 000*	*16 544 000*

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 738	6 727
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**4 738**	**6 727**

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	13 340	11 126
Summa övriga fordringar	**13 340**	**11 126**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	612	221
Förutbetalda försäkringspremier	26 155	24 184
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 338	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 575	31 555
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	900	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**197 580**	**55 959**

Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel SBAB, SEB	358 879	357 628
Transaktionskonto Swedbank	523 063	538 923
Summa kassa och bank	**881 942**	**896 551**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	18 079 160	18 079 160
Långfristig skuld vid årets slut	**18 079 160**	**18 079 160**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,98%	2018-11-28	4 979 160,00	-4 979 160,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-03-01	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2022-09-30	3 600 000,00	0,00	0,00	3 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-09-30	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2023-12-01	0,00	4 979 160,00	0,00	4 979 160,00
Summa			**18 079 160,00**	**0,00**	**0,00**	**18 079 160,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen.

Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	141 614	135 150
Debiterad preliminärskatt	-141 900	-137 364
Avräkning hyror och avgifter	3 300	4 287
Summa skatteskulder	**3 014**	**2 073**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	14 976	3 512
Upplupna elkostnader	4 311	5 058
Upplupna värmekostnader	15 029	16 653
Upplupna kostnader för renhållning	893	941
Upplupna revisionsarvoden	12 187	11 812
Upplupna styrelsearvoden	28 126	15 243
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	313 546	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	308 006	277 922
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**697 074**	**331 141**

Not 19 Ställda säkerheter	**2019-06-30**	**2018-06-30**
Företagsinteckning	21 029 000	21 029 000

Not 20 Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	inga	inga

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2019-09-09

Ort och datum

Mari Elfström

Julia Markström

Conny Ebegård

Gabriel Daoud

Micael Mancini

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-09

KPMG AB

Olle Nilsson
Auktoriserad revisor

Anders Thelin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus 5, org. nr 726000-4887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus 5 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 beslut 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 5 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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 fortlöpande 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 9 oktober 2019

KPMG AB

Olle Nilsson
Auktoriserad revisor

Anders Thelin
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).

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 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.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Jönköpingshus 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Jönköpingshus 5 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

Riksbyggen
Rum för hela livet