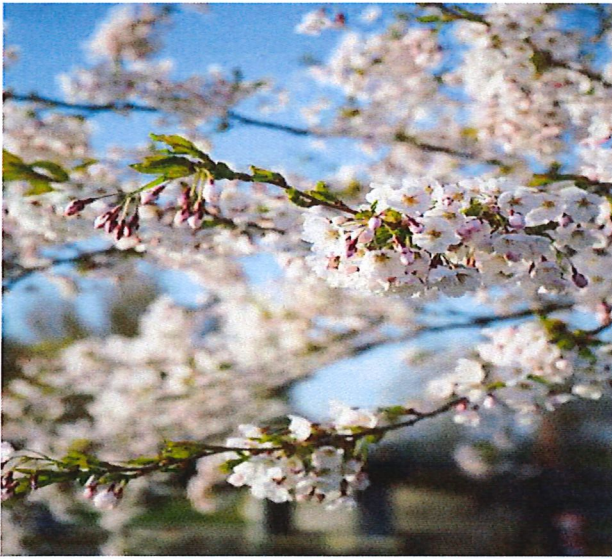


Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

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 innehåsa 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

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Jönköpingshus 5 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 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 241 tkr vilket är bättre än föregående år.

Underhålls- och reparationskostnaderna är jämförbara med föregående år. Föreningen har utfört en obligatorisk ventilationskontroll. Driftkostnaderna i föreningen har minskat. Inget lån har omsatts under året men räntekostnaderna har minskat, p.g.a. amortering. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förbättrats från 99% till 269% eftersom kassabehållningen var högre på bokslutsdagen.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 000 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 241 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	

Total tomtarea	6 234 m ²
Total bostadsarea	5 331 m ²
Garagelokaler	322 m ²
Övrig lokalarea	469 m ²

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Föreningens väsentliga leverantörsavtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Teknisk och Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och drift
Länsförsäkringar	Försäkring
Jönköpings Energi	El och fjärrvärme
Jönköpings kommun och Suez	Renhållning
ComHem	Bredband 250/50 Mb och bastelefonti
Brandservice AB	Översyn brandredskap <i>W</i>

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 och planerat underhåll för 346. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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 april 2020 och visar på ett underhållsbehov på 17 738 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 438 tkr enligt budget. Saldot i underhållsfonden efter årets avsättning och ianspråktagande är 4 414 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering	2004	
Rörinfordring	2010	
Sopbehållare moloker	2015	
Tak- och skorstensomläggning	2017	
Nya garageportar	2017	
Renovering källarlokal	2017	
Garagebelysning	2018	
Avloppsfilmning- och spolning	2018	
Byte dörrstängare och två porttelefoner	2019	
Byte fjärrvärmecentral inkl termostater	2019	Komponent*
Torkanläggning i tvättstuga Hus A	2019	
Källarbelysning	2019	
Markarbeten	2019	
Utbyte av värme- och varmvattenkylvert	2019	Komponent*

*= Komponent är en anläggningstillgång som skrivs av, se sid 11.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp kr
Byte fjärrvärmepump	11 151
Byte/ombyggnad stuprör	18 896
Nät över ventilationsrör	60 597
Elarbeten	82 873
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	124 646
Byte dataundercentral fjärrvärme	47 359
Summa	345 523

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering och asfaltering garagesidan	2020/2021	
Puts och målning socklar	2020	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
John Larsson from 20-03-26	Ordförande	2021
Julia Markström	Sekreterare	2020
Conny Ebegård	Vice ordförande	2020
Markus Kvist from 20-03-26	Ledamot	2021
Elenor Marthinson	Ledamot Riksbyggen	2020
<i>Gabriel Daoud tom 20-03-25</i>	<i>Ledamot</i>	
<i>Mari Elfström tom 20-03-25</i>	<i>Ordförande</i>	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva-Lotta Melert	Suppleant	2020
Jozsef Nemeth from 20-03-26	Suppleant	2020
Mikael Mancini	Suppleant Riksbyggen	2020
<i>Marcus Kvist tom 20-03-25</i>	<i>Suppleant</i>	
<i>John Larsson tom 20-03-25</i>	<i>Suppleant</i>	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Anders Thelin	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
KPMG AB	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 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 sept 2019 då avgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med den 1 sep 2020.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 677 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.).

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 827	3752	3568	3469	3449
Resultat efter finansiella poster	241	-37	235	-103	452
Årets resultat	241	-37	235	-103	452
Resultat exkl avskrivningar	1 241	956	1 186	832	1 236
Balansomslutning	22 856	23 078	22 391	22 655	20 294
Soliditet	18%	17%	18%	16%	19%
Likviditet	269%	99%	250%	238%	412%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	677	662	628	628	628
Driftskostnader inkl. reparationer och underhåll, kr/kvm	275	304	231	287	224
Ränta, kr/kvm	42	49	58	60	60
Lån, kr/kvm	2 945	2 953	2 953	3 035	2 626
Skuldkvot	4,66	4,78	5,01	5,34	5,37
Värmeförbrukning, MWh	725	710	706	687	743
Vattenförbrukning, m ³	6 139	5 668	5 324	6432	6324
El, kWh	38 879	42 814	44 151	50 218	44 016

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

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt		
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 429	0	0	4 321 732	-496 760	-36 550
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-36 550	36 550
Reservering underhållsfond				438 000	-438 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-345 523	345 523	
Årets resultat						240 736
Vid årets slut	99 429	0	0	4 414 209	-625 787	240 736

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-533 310
Årets resultat	240 736
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-438 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	345 523
Summa	-385 051

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -385 051

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	3 827 220	3 751 278
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 060	33 798
Summa rörelseintäkter		3 869 280	3 785 076
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 682 651	-1 861 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-609 724	-609 536
Personalkostnader	Not 6	-82 741	-61 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 000 198	-992 414
Summa rörelsekostnader		-3 375 314	-3 524 766
Rörelseresultat		493 967	260 310
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 607
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	957	1 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-254 187	-299 771
Summa finansiella poster		-253 230	-296 859
Resultat efter finansiella poster		240 736	-36 550
Årets resultat		240 736	-36 550

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 980 770	21 980 968
Summa materiella anläggningstillgångar		20 980 770	21 980 968
Summa anläggningstillgångar		20 980 770	21 980 968
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-500	4 738
Övriga fordringar	Not 13	25 451	13 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	243 369	197 580
Summa kortfristiga fordringar		268 320	215 658
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 606 485	881 942
Summa kassa och bank		1 606 485	881 942
Summa omsättningstillgångar		1 874 805	1 097 600
Summa tillgångar		22 855 575	23 078 568

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 429	99 429
Fond för yttre underhåll		4 414 210	4 321 732
Summa bundet eget kapital		4 513 639	4 421 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-625 787	-496 760
Årets resultat		240 736	-36 550
Summa fritt eget kapital		-385 051	-533 310
Summa eget kapital		4 128 588	3 887 851
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 029 160	18 079 160
Summa långfristiga skulder		18 029 160	18 079 160
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		289 911	411 469
Övriga skulder	Not 17	41 468	3 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	366 448	697 074
Summa kortfristiga skulder		697 827	1 111 557
Summa skulder		18 726 987	19 190 717
Summa eget kapital och skulder		22 855 575	23 078 568

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

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	3 606 816	3 530 979
Hyror, lokaler	51 804	51 804
Hyror, garage	96 600	96 600
Hyror, p-platser	72 000	72 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-105
Summa nettoomsättning	3 827 220	3 751 278

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Pant- och överlåtelseavgifter	24 130	16 085
Bränsleavgifter	636	636
Övernattningsrum	2 025	1 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-65	35
Övriga rörelseintäkter; andrahandsuthyrningar	15 334	15 342
Summa övriga rörelseintäkter	42 060	33 798

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-345 523	-346 670
Reparationer	-154 831	-154 912
Självrisk	-9 300	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-146 398	-141 614
Försäkringspremier	-58 797	-50 339
Kabel- och digital-TV	-132 635	-131 141
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 182	-35 969
Obligatoriska besiktningar	0	-38 750
Bevakningskostnader	-9 030	-4 943
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 461	0
Snö- och halkbekämpning	-12 751	-36 071
Drift och förbrukning, övrigt	-4 535	-7 298
Förbrukningsinventarier	-16 264	-23 104
Vatten	-122 185*	-170 117
Fastighetsel	-58 492	-69 707
Uppvärmning	-462 040	-494 811
Sophantering och återvinning	-115 400	-112 660
Fastighetsskötsel, extra	-21 829	-43 140
Summa driftkostnader	-1 682 651	-1 861 246

*= Inkl kreditfaktura 34 tkr pga att den beräknade vattenkostnaden var större än verkliga kostnaden

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode	-552 078	-541 396
Arvode, yrkesrevisorer	-12 501	-12 188
Övriga förvaltningskostnader	-4 459	-17 674
Kreditupplysningar	-900	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 031	-18 475
Driftabonnemang	-10 255	-7 544
Konsultarvoden	-4 750	-7 750
Bankkostnader	-1 750	-2 260
Summa övriga externa kostnader	-609 724	-609 536

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-65 954	-45 835
Sociala kostnader	-16 787	-15 736
Summa personalkostnader	-82 741	-61 571

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning anläggningstillgångar	-1 000 198	-992 414
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 000 198	-992 414

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	0	1 607
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 607

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	904	1 230
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	75
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	957	1 305

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-254 187	-299 771
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-254 187	-299 771

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	40 300 914	38 748 259
Mark	134 800	134 800
	40 435 714	38 883 059
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 552 655
	0	1 552 655
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 435 714	40 435 714

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-18 454 746	-17 462 333
	-18 454 746	-17 462 333

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 000 198	-992 413
	1 000 198	-992 413

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-19 454 944	-18 454 746
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	20 980 770	21 980 968
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	20 845 970	21 846 168
Mark	134 800	134 800

Taxeringsvärden

Bostäder	77 000 000	77 000 000
Lokaler	1 493 000	1 493 000

Totalt taxeringsvärde

	78 493 000	78 493 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 563 000</i>	<i>47 563 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 930 000</i>	<i>30 930 000</i>

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-500	4 738
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-500	4 738

Not 13 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	25 451	13 340
Summa övriga fordringar	25 451	13 340

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	415	612
Förutbetalda försäkringspremier	32 642	26 155
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 337	137 338
Förutbetald vattenavgift	14 071	0
Förutbetald renhållning	8 977	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 927	32 575
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243 369	197 580

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel SBAB, SEB	284 979	358 879
Transaktionskonto Swedbank	1 321 506	523 063
Summa kassa och bank	1 606 485	881 942

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	18 029 160	18 079 160
Långfristig skuld vid årets slut	18 029 160	18 079 160

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
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	50 000,00	6 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2023-12-01	4 979 160,00	0,00	0,00	4 979 160,00
Summa			18 079 160,00	0,00	50 000,00	18 029 160,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 0 lån med villkorsändringsdag under verksamhetsår 2020-2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristiga skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under nästkommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	146 398	141 614
Debiterad preliminärskatt	-141 900	-141 900
Skuld sociala avgifter och skatter	37 530	0
Avräkning hyror och avgifter	-560	3 300
Summa övriga skulder	41 468	3 014

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	8 455	14 976
Upplupna elkostnader	4 186	4 311
Upplupna värmekostnader	13 695	15 029
Upplupna kostnader för renhållning	1 258	893
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 187
Upplupna styrelsearvoden	0	28 126
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	313 546
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	326 354	308 006
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	366 448	697 074

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	21 029 000	21 029 000

Not 20 Eventualförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2020-08-17

Ort och datum



John Larsson



Conny Ebegård



Julia Markström



Markus Kvist



Elenor Marthinson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-02

KPMG AB



Olle Nilsson
Auktoriserad revisor



Anders Thelin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 5 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 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 nr 5 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionsssed 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 förlöpande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

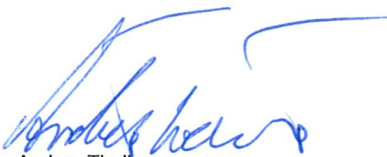
Jönköping den 2 oktober 2020

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.

Arsavgift

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 bostadsrättsföreningens 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 planerliga 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, fastighetservice 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