

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Jönköpingshus 9
Org nr: 726000-4895



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Jönköpingshus 9 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-05-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-06.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på mer reparationsarbeten och högre kostnad för digitala tjänster ComHem. Räntekostnaderna har minskat på grund av omsatta lån med en mer fördelaktig ränta. Föreningen har också amorterat under året vilket också gör skillnad i räntekostnaderna.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 1 035 tkr på grund av lägre kostnader för underhåll. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 251 % till 341 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 677 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 29 november 2018. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden. Den 26 juni 2019 höll styrelsen ett informationsmöte för alla medlemmar gällande byte rör i badrumskassetter.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Västanvädret i Jönköpings Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 228 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Stockrosgatan i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
36	72	90	21	9	228

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
21	34	124

W

Total tomtarea 26 119 m²

Total bostadsarea 14 404 m²

Total lokalarea 510 m²

Årets taxeringsvärde 183 628 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 128 859 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,10 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	HSB
Parkeringskontroll/Trygghetsjour	Securitas
El och Fjärrvärme	Jönköpings Energi
Vatten	Jönköpings Kommun
Sophämtning	June Avfall och Miljö
Återvinning	Stena Recycling
Kabel-TV	ComHem
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	Proinova/Länsförsäkringar

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 451 tkr och planerat underhåll för 324 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 57 971 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 932 tkr (130 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 694 tkr (114 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. *IN*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Bastun klar att tas i bruk	2006
Installation av uttag för bredband i samtliga lgh	2006
Upprustning av föreningslokalen, målning och nya möbler	2007
Nya torkskåp istället för energislukande torkrum	2007
Nya golv, målning m.m. i tvättstugor och torkrum	2008-2009
Upprustning av gästlägenheten, målning och nya möbler	2008
Två miljöhus för avfall och sopor	2009
Nya elmätare med automatisk månadsavläsning	2009
Nationellt lägenhetsregister	2009
Nya sandlådesargar av lärkträ	2010
Målning av taken över entréerna	2010
Rensning av avloppsstammar i husen med ettor och tvåor	2010
Lagstadgad energideklaration genomförd	2010
Nya brandvarnare i samtliga lägenheter	2010
Nya värmeväxlare för omvandling av fjärrvärme till varmvatten	2011
Radonmätning	2011
Obligatorisk ventilationskontroll	2011
Byte till vattenbesparande tappkransmunstycken	2012
Hemsidan stockrosen.se registreras	2012
Fasadrenovering av sprickor och putssläpp	2011-2012
Översyn och lagning av kantstenar	2012
Byte till LED-lampor i trappuppgångarna	2014
Nya garageportar	2014
Service av samtliga badrumsmoduler	2014-2015
Radonmätning	2016
Gårdsbommar	2016
Tre nya tvättmaskiner och en torktumlare	2016-2017
Ventilation/Värmeåtervinning	2017-2018

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Tvättmaskiner + Torktumlare	102 tkr
Byte äldre fläktar	222 tkr

Planerat underhåll	År
Badrumskassetter	2019
Tvättstugor	2019

fw

Efter senaste stämman 2018-11-29 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Boine Lindblad	Ordförande	Stämman	2019/2020
Hans Lövestig	Vice ordförande	Stämman	2019/2020
Thomas Cedhag	Sekreterare	Stämman	2018/2019
Martin Carlson	Ledamot	Stämman	2018/2019
Kjell Olofsson	Ledamot	Stämman	2019/2020
Bojan Jankovic	Ledamot	Stämman	2019/2020
Adnan Duzel	Ledamot	Stämman	2018/2019
Jetmir Asani	Ledamot	Stämman	2018/2019
Jonas Sjögren	Ledamot	Riksbyggen	2018/2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jessica Lindberg	Suppleant	Riksbyggen	2018/2019

Revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Adolfsson	Förtroendevald revisor	Stämman	2018/2019
Lisbeth Lindström	Förtroendevald revisorssuppleant	Stämman	2018/2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2018/2019

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Lindström	Valberedning (sammankallande)	Stämman	2018/2019
Adolf Windis	Valberedning	Stämman	2018/2019
Anders Ejmefors	Valberedning	Stämman	2018/2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Boline Lindblad, Hans Lövestig och Thomas Cedhag två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret tecknade föreningen ett gruppavtal med ComHem AB vilket har påverkat föreningens ekonomi med 267 tkr jämfört med föregående år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 298 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 48 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 292 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften bostäder, hyror förråd, hyror garage och hyror p-platser 2 % från och med 2019-10-01.

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 536 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 stycken).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	8 122 401	8 117 933	8 125 838	8 125 459	8 115 896
Resultat efter finansiella poster	332 305	595 750	1 404 520	615 646	-558 894
Årets resultat	332 305	595 750	1 404 520	615 646	-558 894
Resultat exklusive avskrivningar	1 676 949	1 940 394	2 749 164	1 960 290	786 750
Resultat exklusive avskrivningar inklusive avsättning underhållsfond	-17 051	-409 606	1 749 164	960 290	406 750
Balansomslutning	24 692 637	24 478 543	28 512 412	27 930 462	28 326 832
Soliditet %	39	38	30	26	23
Likviditet %	341	251	398	220	144
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	536	536	536	536	537
Driftkostnader, kr/m ²	379	359	301	348	414
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	358	308	301	317	328
Ränta, kr/m ²	12	16	22	26	38
Underhållsfond, kr/m ²	627	479	429	362	322
Lån, kr/m ²	928	944	1 256	1 252	1 291
Värmeförbrukning, MWh	44 759	45 779	44 169	46 487	49 446
Vattenförbrukning, m ³	17 481	16 929	17 370	17 183	17 067
El, kWh	167 069	166 484	174 978	184 718	183 600

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 080 099	7 137 662	397 362	595 750
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		850 000	-850 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			595 750	-595 750
Reservering underhållsfond		1 694 000	-1 694 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-324 322	324 322	
Årets resultat				332 305
Vid årets slut	1 080 099	9 357 340	-1 226 566	332 305

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	143 112
Årets resultat	332 305
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 694 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	324 322
Summa	-894 261

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-894 261**

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	8 122 401	8 117 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 031	133 656
Summa rörelseintäkter		8 256 432	8 251 589
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 656 176	-5 349 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-562 207	-559 049
Personalkostnader	Not 6	-198 622	-181 012
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 344 644	-1 344 644
Summa rörelsekostnader		-7 761 649	-7 433 968
Rörelseresultat		494 783	817 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 418	11 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-173 896	-233 216
Summa finansiella poster		-162 478	-221 871
Resultat efter finansiella poster		332 305	595 750
Årets resultat		332 305	595 750

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 384 739	20 729 383
Summa materiella anläggningstillgångar		19 384 739	20 729 383
Summa anläggningstillgångar		19 384 739	20 729 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	26 613	15 319
Övriga fordringar	Not 12	70 526	70 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	593 857	529 858
Summa kortfristiga fordringar		690 996	615 703
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 616 902	3 133 456
Summa kassa och bank		4 616 902	3 133 456
Summa omsättningstillgångar		5 307 898	3 749 160
Summa tillgångar		24 692 637	24 478 543

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 080 099	1 080 099
Fond för yttre underhåll		9 357 340	7 137 663
Summa bundet eget kapital		10 437 439	8 217 762
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 226 566	397 362
Årets resultat		332 305	595 750
Summa fritt eget kapital		-894 261	993 112
Summa eget kapital		9 543 178	9 210 873
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 590 813	13 775 757
Summa långfristiga skulder		13 590 813	13 775 757
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	243 416	301 888
Leverantörsskulder	Not 16	403 230	192 962
Skatteskulder	Not 17	40 431	13 621
Övriga skulder	Not 18	0	83 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	871 569	900 032
Summa kortfristiga skulder		1 558 646	1 491 912
Summa skulder		15 149 459	15 267 669
Summa eget kapital och skulder		24 692 637	24 478 543

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	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Balkonger/Fönster	Linjär	30
Tvättstugor	Linjär	20
Värmeväxlare	Linjär	20
Inhägnad trädgårdsavfall	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kronor om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter bostäder	7 727 420	7 727 420
Hyror förråd	7 800	8 550
Hyror garage	165 240	162 150
Hyror p-platser	221 941	219 813
Summa nettoomsättning	8 122 401	8 117 933

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga lokalintäkter (bastu, gemensamhetslokal & övernattningsslgh)	20 704	31 819
Övriga ersättningar från hyresgäster (andrahandsavgift)	46 458	30 053
Övriga fakturerade ersättningar (pant- och överlåtelseavgifter)	40 053	70 344
Fakturerade kostnader inkasso	1 080	1 440
Övriga rörelseintäkter	25 736	30 053
Summa övriga rörelseintäkter	134 031	133 656

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-324 322	-760 919
Reparationer	-451 467	-82 280
Självrisk	-63 314	-17 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-340 236	-340 681
Försäkringspremier	-110 778	-96 352
Kabel- och digital-TV	-446 089	-179 560
Obligatoriska besiktningar	-5 063	0
Bevakningskostnader	-2 894	-2 471
Snö- och halkbekämpning	-8 519	0
Övriga fastighetskostnader	-11 850	-1 397
Förbrukningsinventarier/materiel	-44 642	-37 114
Serviceavtal Miele	0	-46 226
Vatten	-419 308	-536 071
Fastighetsel	-215 810	-199 244
Uppvärmning	-1 556 273	-1 572 140
Sophantering och återvinning	-286 916	-278 260
Fastighetsförvaltning	-1 368 694	-1 198 750
Summa driftkostnader	-5 656 176	-5 349 263

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-445 566	-434 126
IT-kostnader	-1 177	-1 302
Arvode, yrkesrevisorer	-23 100	-24 125
Övriga förvaltningskostnader	-9 068	-5 038
Juridiska kostnader (Inkasso, pant- och överlåtelse)	-68 818	-80 794
Telefon port	-12 739	-11 237
Tidskrifter och facklitteratur	-189	-640
Bankkostnader	-1 550	-1 786
Summa övriga externa kostnader	-562 207	-559 048

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-126 912	-124 011
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 863	-15 501
Sociala kostnader	-44 847	-41 500
Summa personalkostnader	-198 622	-181 012

Not 7 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-209 280	-209 280
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 093 104	-1 093 104
Avskrivningar tillkommande utgifter	-42 260	-42 260
Summa avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-1 344 644	-1 344 644

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 366	11 245
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	100
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 418	11 345

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-173 896	-233 166
Övriga räntekostnader	0	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-173 896	-233 216

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 463 988	10 463 988
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	39 566 592	39 566 592
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 705 580	50 705 580

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 440 382	-9 231 102
Standardförbättringar	-20 535 815	-19 400 451
	- 29 976 197	- 28 631 553

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-209 280	-209 280
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 135 364	-1 135 364
	- 1 344 644	- 1 344 644

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 31 320 841 - 29 976 197

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 384 739 20 729 383

Varav

Byggnader	814 326	1 023 606
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	17 895 413	19 030 777

Taxeringsvärden

Bostäder	181 000 000	128 000 000
Lokaler	2 628 000	859 000

Totalt taxeringsvärde

183 628 000 128 859 000

varav byggnader

117 291 000 94 859 000

varav mark

66 337 000 34 000 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	26 613	15 319
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 613	15 319

Not 12 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	70 526	70 526
Summa övriga fordringar	70 526	70 526

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna hyresintäkter	6 750	8 050
Upplupna ränteintäkter	6 207	4 790
Förutbetalda försäkringspremier	59 666	55 172
Förutbetalda driftkostnader yttre skötsel	316 343	305 783
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	110 048
Förutbetald TV, bredband och telefoni ComHem	178 666	45 240
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 225	775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	593 857	529 858

Not 14 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	3 576 480	2 466 532
Transaktionskonto	1 040 422	666 924
Summa kassa och bank	4 616 902	3 133 456

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	13 590 813	13 775 757
Avgår nästa års amortering	243 416	301 888
Långfristig skuld vid årets slut	13 834 229	14 077 645

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,50 %	2019-12-05	2 021 250	-	21 000	2 000 250
STADSHYPOTEK	1,70 %	2020-09-01	2 042 250	-	21 000	2 021 250
STADSHYPOTEK	0,97 %	2021-09-30	3 000 000	-	-	3 000 000
STADSHYPOTEK	1,19 %	2022-06-01	2 014 145	-	201 416	1 812 729
STADSHYPOTEK	1,50 %	2019-04-30	5 000 000	-5 000 000	-	-
STADSHYPOTEK	0,96 %	2023-04-30	-	2 500 000	-	2 500 000
STADSHYPOTEK	1,03 %	2024-04-30	-	2 500 000	-	2 500 000
Summa			14 077 645		243 416	13 834 229

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 243 416 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 973 664 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 860 565 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	403 230	192 962
Summa leverantörsskulder	403 230	192 962

Not 17 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	40 431	13 621
Summa skatteskulder	40 431	13 621

Not 18 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	83 349
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Summa övriga skulder	0	83 409

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	1 560	0
Upplupna räntekostnader	13 971	8 936
Upplupna elkostnader	14 638	12 899
Upplupna vattenavgifter	76 884	77 085
Upplupna värmekostnader	44 239	46 800
Upplupna kostnader för renhållning	48 228	44 671
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 500
Upplupna styrelsearvoden	6 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	642 929	687 142
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	871 569	900 032

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen påbörjat ett större projekt med att byta rör i samtliga badrumskassetter och renovering av tvätttrum. Detta kommer att påverka föreningens ekonomiska ställning under nästa räkenskapsår. Föreningens underhållsfond kommer att tas i anspråk gällande dessa två kostnadsposter. *VN*

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2019-10-10
Ort och datum


Boine Lindblad

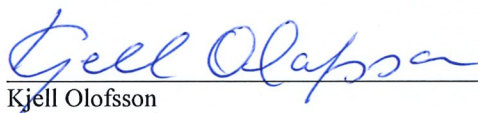

Thomas Cedhag


Hans Lövestig


Martin Carlson


Adnan Duzel


Bojan Jankovic

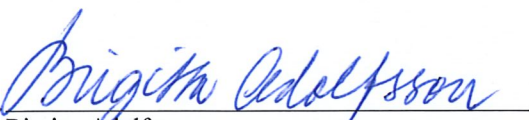

Kjell Olofsson


Jetmir Asani


Jessica Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats Jönköping den 23 oktober 2019


Olle Nilsson
Auktoriserad revisor KPMG AB


Birgitta Adolfsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9, org. nr 726000-4895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 utfört 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9 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 verksamhetsår, 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 försumelse 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.

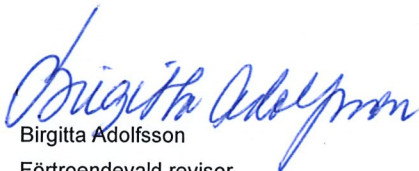
Jönköping den 23 oktober 2019

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Birgitta Adolfsson

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

RBF Jönköpingshus 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Jönköpingshus 9 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

