
Årsredovisning

RBF JÖNKÖPINGSBUS 9
2012-07-01- 2013-06-30
Org nr 726000-4895

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9

Stockroskatan 1-71



Föreningen har 228 bostadsrätter fördelade på 12 hus.

Vi är en välskött förening med trevliga innegårdar som har säkrade lekplatser för barnen.

Fastighetsskötsel ansvaras av HSB Göta Service AB.

Riksbyggen sköter den ekonomiska förvaltningen.

Detta för att uppnå bästa möjliga standard och ekonomi för våra medlemmar.

I månadsavgiften ingår också kabel-TV paketet small från ComHem AB.

För att skydda fastigheterna mot väder och vind har husen fått nya yttertak.

För att minska uppvärmningskostnaderna är värmväxlarna med tillhörande utrustning ersatta med moderna plattvärmväxlare och nya tryckstyrda cirkulationspumpar.

Fönster har bytts mot energieffektiva och dörrarna har bytts mot säkrare modeller och balkongerna har byggts ut och glasats in.

Fastigheten är energideklarerad och den obligatoriska ventilationskontrollen är utförd.

Föreningen har installerat utrustning för vattenbesparande åtgärder i alla bostadsrätter.

Vi har 10 stycken tvättstugor med moderna tvättmaskiner – torktumlare och torkskåp fördelat på tre gårdar.

Det finns möjlighet att hyra föreningens festlokal, övernattningslägenhet, bastu och hobbyrum.

Jönköpingshus nr 9 har under 2013 bytt ut samtliga nycklar till entré- och lägenhetsdörrar. Vi planerar också för ett nytt bokningssystem för våra tvättstugor.

Jönköpingshus nr 9 vill också hjälpa till och bidra till en bättre miljö och vi jobbar miljömedvetet.

Våra två miljöhus är byggda av återvunnet material och har sedumtak.

Här källsorterar vi plast – glas – papper – kartong – metall – brännbart - samt komposterbart material.



Vi hänvisar också till vår hemsida: www.stockrosen.se

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF JÖNKÖPINGSHUS 9
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Maria Larsson	Ordförande	Stämman	2014
Boine Lindblad	Vice ordförande	Stämman	2014
Rolf Eknefelt	Sekreterare	Stämman	2013
Johan Blomqvist	Ledamot	Stämman	2013
Anders Ejmefors	Ledamot	Stämman	2014
Johan Appelsved	Ledamot	Stämman	2013
Tommy Sandahl	Ledamot	Riksbyggen	2013
Styrelsesuppleanter			
Mikael Rosell		Stämman	2014
Johan Thornberg		Stämman	2013
Johanna Severed		Riksbyggen	2013
Ordinarie revisorer			
Birgitta Adolfsson	Revisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Lisbeth Lindström		Stämman	
Valberedning			
Torbjörn Johansson (sammankallande)		Stämman	
Lisbeth Lindström		Stämman	
Monica Johansson-Martis		Stämman	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Maria Larsson, Boine Lindblad och Tommy Sandahl, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Västanvädret i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 228 lägenheter uppförda och 21 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Stockrosgatan i Jönköping.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
36	72	90	21	9

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
21	34	124

ON

Total bostadsarea:	14 404 kvm
Total lokalarea:	510 kvm
Årets taxeringsvärde	114 743 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	110 752 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 349 tkr och planerat underhåll för 807 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens nuvarande underhållsplan visar på en årlig genomsnittlig avsättning till underhållsfonden med 654 tkr fram till och med år 2021. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 327 tkr. Avsättning med ett lägre belopp beslutades av styrelsen i samband med budget för 2012/2013 samt informerades om i föregående års årsredovisning. Nästa års avsättning är planerad till 654 tkr enligt plan. Det har efter budget 2013/2014 gjorts en uppdatering av underhållsplanen vilken dock visar på en avsättning på 487 tkr/år för perioden 2014-2033. Styrelsens mål är att börja följa denna plan i och med verksamhetsåret 2014/2015.

Tidigare underhåll som ligger för avskrivning kan ses på sidan 10.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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.

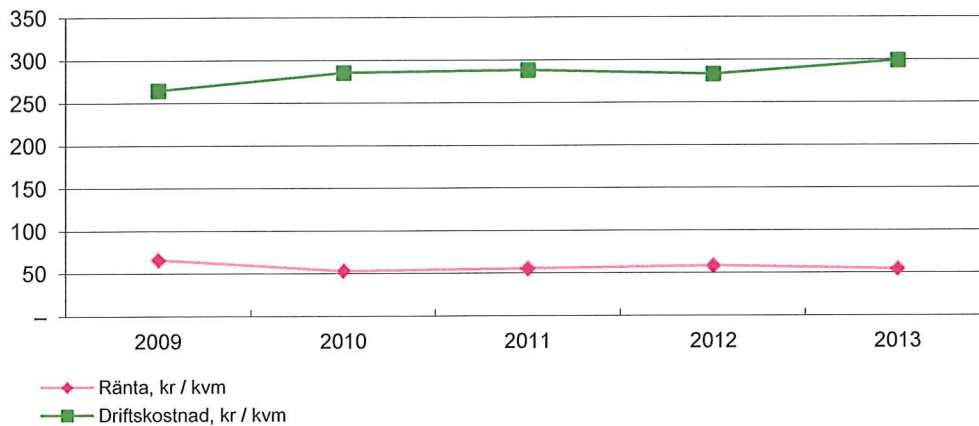
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 november 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år innan avsättning till underhållsfonden p.g.a. ett större planerat underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år bland annat beroende på att värmekostnaden varit ca 200 tkr högre. Dessutom har snöröjningen kostat 50 tkr vilket är ca 45 tkr mer än fg år. Räntekostnaderna däremot har minskat tack vare omsatta lån. *ON*

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Årets resultat stämmer väl överens med den senaste prognosen.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Jönköpingshus nr 9 stadgar (Riksbyggens normalstadgar men även för Brf Jönköpingshus nr 9), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 046	7 739	7 588	7 616	7 583
Årets resultat	- 65	345	24	405	471
Resultat efter fondförändringar	415	- 213	- 447	- 73	98
Balansomslutning	31 470	31 526	31 979	33 643	34 573
Soliditet %	22%	22%	20%	19%	18%
Likviditet %	115%	181%	74%	123%	131%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	533	517	506	506	506
Drifstkostnad, kr / kvm	299	283	288	285	265
Ränta, kr / kvm	54	58	55	53	66
Underhållsfond, kr / kvm	392	424	387	355	289
Lån, kr / kvm	1 547	1 547	1 567	1 714	1 802

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2012 då avgifterna höjdes med 3%. Hyrorna för garage och parkeringsplatser höjdes med 50 kr/mån den 1 oktober 2012.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 533 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. ON

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
HSB	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Securitas	Parkeringskontroll/Trygghetsjour
Com Hem AB	Kabeltv

Pigg 50-åring

År 2014 fyller vår bostadsrättsförening 50 år. Till stora delar är det ett annat samhälle vi lever i än det var, när de första boende flyttade in år 1964. Fortfarande bor en handfull familjer kvar i sina lägenheter sedan husen byggdes. 100 kronor år 1964 motsvarar idag cirka 880 kronor. Vad minns du från året 1964? Här är lite hjälp att friska upp minnet.

1964

- var den sammanlagda insatsen för samtliga 228 lägenheterna på Stockrosgatan strax över en miljon kronor, lika mycket som man idag får betala för en väl underhållen trerumslägenhet.
- var vår föreningslokal skola på vardagarna och kyrka på söndagarna.
- hade Sverige vänstertrafik och det skulle vi ha i ytterligare tre år.
- hade vissa delar av Sverige fortfarande kvar vevtelefoner och manuella telefonväxlar, där man muntligt fick begära vilket nummer man önskade ringa till.
- sade vi fortfarande NI till varandra, om vi inte var mycket nära bekanta – det var 1967 som Bror Rexed införde allmän titelbortläggning på Medicinalstyrelsen.
- skapade Beatles hysteri bland unga flickor, när gruppen besökte Sverige.
- kostade en ny sportbil Volvo P1800 (Bondbilen) 21.300 kronor.
- höjdes barnbidraget med 150 kr till 700 kr per år och barn
- hade Vietnamkriget pågått i 10 år och skulle hålla på ytterligare 10 år
- hade vi endast en TV-kanal, först i slutet av 1969 fick vi också TV2.
- var Tage Erlander statsminister, Olof Palme tog över 1969.
- fick socialdemokraterna i det årets riksdagsval 47,3 %, medan det nystartade partiet KDS (nuvarande KD) fick 1,8 %.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	-508 978
Årets resultat före fondförändring	-65 162
Årets fondavsättning	-327 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>807 249</u>
Summa underskott	-93 891

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-93 891

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 034 909	7 728 909
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 5 976	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	16 587	10 325
		<u>8 045 520</u>	<u>7 739 234</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 349 144	- 325 034
Planerat underhåll	5	- 807 249	- 261 751
Fastighetsavgift/skatt		- 289 870	- 286 762
Driftskostnader	6	-4 453 876	-4 220 744
Övriga kostnader	7	- 3 780	- 12 759
Personalkostnader	8	- 122 169	- 121 322
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 336 887	-1 336 887
		<u>-7 362 975</u>	<u>-6 565 258</u>
Rörelseresultat		682 545	1 173 975
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	60 697	37 931
Räntekostnader och liknande poster	11	- 808 404	- 866 408
		<u>- 747 707</u>	<u>- 828 477</u>
Resultat efter finansiella poster		- 65 162	345 499
Årets resultat		<u>- 65 162</u>	<u>345 499</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 327 000	- 654 000
Ianspråktagande av underhållsfond		807 249	95 613
Resultat efter fondförändring		<u>415 087</u>	<u>- 212 888</u> <i>en</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	27 375 030	28 711 917
Summa anläggningstillgångar		27 375 030	28 711 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 828	1 828
Övriga fordringar		162 193	6 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	275 771	267 083
		<u>439 792</u>	<u>275 405</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	2 744 000	1 742 000
Kassa och bank			
Handkassa		6 000	6 000
Avräkning med Swedbank		905 561	790 328
		<u>911 561</u>	<u>796 328</u>
Summa omsättningstillgångar		4 095 353	2 813 733
SUMMA TILLGÅNGAR		31 470 383	31 525 650 ON

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 080 099	1 080 099
Underhållsfond		5 843 923	6 324 171
		<u>6 924 021</u>	<u>7 404 270</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 508 978	- 296 090
Årets resultat		- 65 162	345 499
Avsättning till underhållsfond		- 327 000	- 654 000
Ianspråktagande av underhållsfond		807 249	95 613
		<u>- 93 891</u>	<u>- 508 978</u>
Summa eget kapital		6 830 130	6 895 292
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	21 065 161	23 072 661
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	16	2 000 000	0
Hyses och avgiftsskulder		641 116	641 908
Leverantörsskulder		374 708	351 263
Skatteskulder		145 275	159 781
Medlemmarnas reparationsfonder		20 866	20 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	393 126	383 878
		<u>3 575 091</u>	<u>1 557 696</u>
Summa skulder		24 640 252	24 630 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 470 383	31 525 649
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		38 647 000	38 647 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>ON</i>

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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 anskaffningsvärdet 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 anskaffningsvärdet 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. *on*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	2023
Standardförbättringar	Rak	50	2044
Markanlägg Tvättstugor	Rak	20	2028
Balkonger/Fönster	Rak	30	2031
Värmeväxlare	Rak	20	2031

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 673 709	7 444 136
Hyror, lokaler	15 600	15 600
Hyror, garage	137 700	121 800
Hyror, p-platser	207 900	147 373
	<u>8 034 909</u>	<u>7 728 909</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Rabatter hushållsel	- 5 976	0
	<u>- 5 976</u>	<u>0</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Uthyrning	13 850	8 550
Övriga intäkter	2 737	1 775
	<u>16 587</u>	<u>10 325</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	0	95 298
Vattenskador	26 860	0
Tvättstugor	79 438	13 477
Gemensamma utrymmen	1 172	15 360
Vatten/Avlopp	14 627	16 056
Värme	0	12 674
Ventilation	5 462	111 287
Elinstallationer	2 673	7 931
Låssystem	2 250	5 023
Fönster samt portar och dörrar	14 666	9 014
Gårdar och grönanläggningar	60 879	38 914
Garage och parkeringsplatser	20 125	0
Självrisk	120 993	0
	<u>349 144</u>	<u>325 034</u>

Not 5 Planerat underhåll

Torkrum	72 970	95 613
P-platser	12 500	
VA/Sanitet	160 000	166 138
Låssystem	561 779	0
	<u>807 249</u>	<u>261 751</u> ON

2013-06-30 2012-06-30

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	80 632	75 375
Arvode förvaltning	377 458	343 900
Kabel-TV	163 112	159 266
IT-kostnader	0	99
Juridiska kostnader	4 594	2 214
Revisionsarvode, externt	25 125	24 375
Fastighetsskötsel	968 556	900 238
Obligatoriska besiktningar	0	95 000
Bevakningskostnader	4 846	5 119
Snöröjning	51 280	6 075
Drift och förbrukning, övrigt	2 895	5 763
Förbrukningsmateriel	71 634	73 303
Telefon och porto	3 544	2 406
Vatten	398 920	413 049
El	298 927	304 991
Uppvärmning	1 738 555	1 546 385
Sophantering	263 798	263 186
	<u>4 453 876</u>	<u>4 220 744</u>

Not 7 Övriga kostnader

Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	3
Konsultarvoden	1 425	12 306
Bankkostnader	2 355	450
	<u>3 780</u>	<u>12 759</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	99 504	99 000
Summa	<u>99 504</u>	<u>99 000</u>
Sociala kostnader	22 665	22 322
	<u>122 169</u>	<u>121 322</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	209 280	209 280
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 085 347	1 085 347
Standardförbättringar	42 260	42 260
	<u>1 336 887</u>	<u>1 336 887</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	602	674
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	59 528	36 451
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	78	229
Övriga ränteintäkter	489	578
	<u>60 697</u>	<u>37 931</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	808 404	866 388
Övriga räntekostnader	0	20
	<u>808 404</u>	<u>866 408</u> UN

2013-06-30 2012-06-30

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	10 463 988	10 463 988
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	39 489 019	38 643 829
	<u>50 628 007</u>	<u>49 782 817</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	845 190
	<u>0</u>	<u>845 190</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>50 628 007</u>	<u>50 628 007</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 184 702	-7 975 422
Standardförbättringar	-13 731 388	-12 603 781
	<u>-21 916 090</u>	<u>-20 579 203</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 209 280	- 209 280
--	-----------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	-1 127 607	-1 127 607
--	------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-23 252 977</u>	<u>-21 916 090</u>
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	27 375 030	28 711 917
--	------------	------------

Varav

Byggnader	2 070 006	2 279 286
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	24 630 024	25 757 631

Taxeringsvärden

bostäder

	114 000 000	110 000 000
--	-------------	-------------

lokaler

	743 000	752 000
--	---------	---------

Totalt taxeringsvärde

	<u>114 743 000</u>	<u>110 752 000</u>
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	84 743 000	80 752 000
--	------------	------------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

	10 966	8 215
--	--------	-------

Förutbetalda kabel-tv-avgift

	41 372	40 184
--	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader

	223 433	218 684
--	---------	---------

	<u>275 771</u>	<u>267 083</u> <i>ON</i>
--	----------------	--------------------------

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 744 000	1 742 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 127 000	2,20	2013-07-05
90 dagar	1 300 000	2,20	2013-08-05
180 dagar	317 000	1,95	2013-12-05

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 080 099	6 324 171	- 854 477	345 499
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			345 499	- 345 499
Avsättning till underhållsfond		327 000	- 327 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 807 249	807 249	
Årets resultat				- 65 162
Vid årets slut	1 080 099	5 843 923	- 28 729	- 65 162

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	23 065 161	23 072 661
Avgår nästa års amortering	-2 000 000	0
Skuld vid årets slut	21 065 161	23 072 661

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,50%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,77%	2014-09-01		2 100 000		2 100 000
STADSHYPOTEK	2,91%	2015-09-01		2 100 000		2 100 000
STADSHYPOTEK	3,21%	2014-06-01	2 000 000			2 000 000
STADSHYPOTEK	3,82%	2012-07-12	2 887 661		2 887 661	
STADSHYPOTEK	3,22%	2014-06-01		2 887 661		2 887 661
STADSHYPOTEK	3,27%	2012-12-01	3 000 000		3 000 000	
STADSHYPOTEK	3,63%	2013-12-01	3 000 000			3 000 000
STADSHYPOTEK	3,89%	2012-12-01	2 985 000		2 985 000	
SWEDBANK HYPOTEK	2,64%	2016-09-26		3 000 000		3 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,88%		4 200 000		4 200 000	
SWEDBANK HYPOTEK	2,73%	2017-09-25		2 977 500		2 977 500
SWEDBANK HYPOTEK	4,75%	2015-05-08	5 000 000			5 000 000
			23 072 661	13 065 161	13 072 661	23 065 161

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 2 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	96 689	116 385
Upplupna elkostnader	19 107	20 037
Upplupna vattenavgifter	70 344	75 000
Upplupna värmekostnader	57 417	61 793
Upplupna kostnader för renhållning	40 248	42 290
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 321	68 373
	393 126	383 878 ON

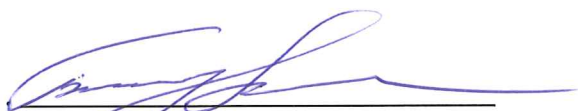
Jönköping 2013-09-03



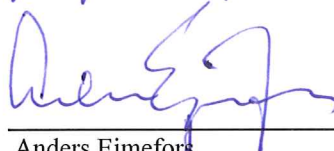
Maria Larsson



Rolf Eknefelt



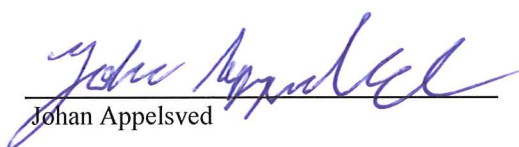
Tommy Sandahl



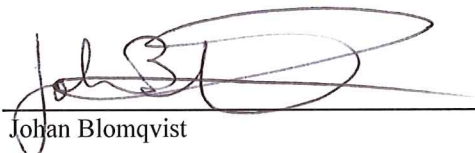
Anders Ejmefors



Boine Lindblad



Johan Appelsved

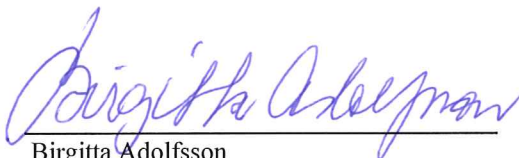


Johan Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Jönköping 2013-09-30
KPMG AB



Olle Nilsson
Auktoriserad revisor



Birgitta Adolfsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9s finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Jönköping den 30 september 2013

KPMG AB



Olle Nilsson
Auktoriserad revisor



Birgitta Adolfsson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF JÖNKÖPINGS HUS 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.



RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se