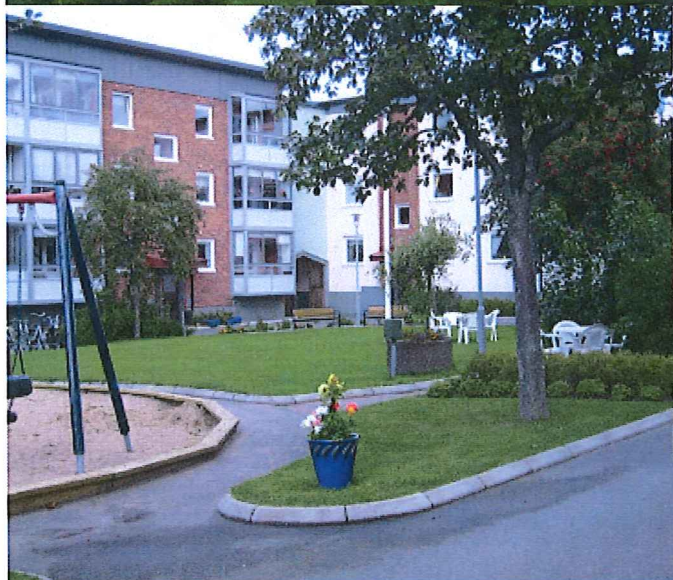
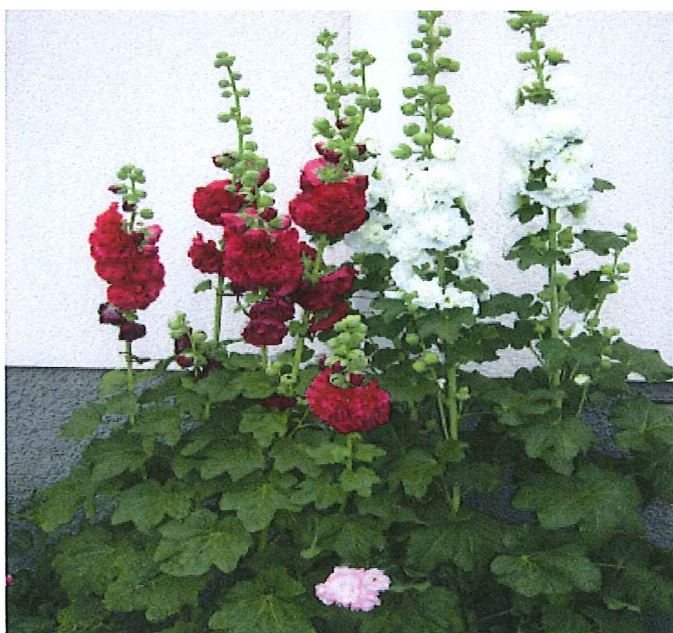


Årsredovisning

RBF JÖNKÖPINGSBUS 9
1/7 2013 - 30/6 2014
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.

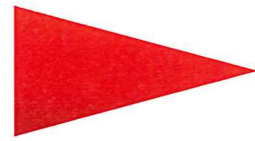
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Så arbetar styrelsen

Att skapa en välskött förening där de boende trivs är inget som sker automatiskt, det kräver engagemang från de boende och från bostadsrättsföreningens styrelse. Att bo i bostadsrätt innebär att man har ett större inflytande över sitt boende än om man bor i hyresrätt, men det innebär också ett större ansvar. Det är medlemmarna som utser styrelsen och har föreningens högsta beslutanderätt. På föreningens årsstämma ges medlemmarna möjlighet att påverka inriktningen på föreningens arbete. Som medlem är det viktigt att komma ihåg att styrelsen har stor bestämmanderätt och kan fatta beslut i många frågor utan att tillfråga medlemmarna. Styrelsen har ansvar för den löpande förvaltningen av fastigheten och verksamheten. Bostadsrättsföreningens styrelse företräder bostadsrättsföreningens medlemmar och ska arbeta för föreningens och medlemmarnas bästa. Styrelsen godkänner till exempel nya lägenhetsinnehavarnas medlemskap i föreningen samt bestämmer hur höga årsavgifterna ska vara. Det är föreningsstämman som både tillsätter styrelsen och beslutar om att avsätta styrelseledamöter. Föreningens stadgar fastställer styrelsens utformning och sätter ramarna för styrelsens och föreningens arbete.

Föreningens hemsida www.stockrosen.se



Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9

Vår förening bildades 1964 med adress Stockrosgatan 1-71 och har 228 lägenheter fördelade på 12 stycken hus. Det är en välskött förening med trevliga innegårdar som har säkrade lekplatser för barnen. Alla gårdarnas ytterbelysning byttes 2014 ut till energibesparande LED. Fastighetsskötsel/trappstädning sköts av HSB Göta service. Riksbyggen sköter den ekonomiska förvaltningen. Securitas ansvarar för parkeringskontroll och trygghetsjour. Detta för att nå bästa möjliga standard och ekonomi för våra medlemmar. I månadsavgiften ingår kabel-TV paketet small från Com Hem AB. För att skydda husen från väder och vind har husen fått nya yttertak. För att minska uppvärmningskostnaderna har moderna plattvärmväxlar och nya tryckstyrda cirkulationspumpar installerats. Fönstren har bytts ut till bättre energistandard och balkongerna har glasats in. Fastigheterna har energideklarerats och den obligatoriska ventilationskontrollen OVK utfördes 2012. Föreningen har installerat utrustning för vattenbesparande åtgärder i alla bostadsrätterna. Bostadsrättsföreningen har 10 st tvättstugor med ett modernt bokningssystem, utrustade med tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Lägenheterna har fått nya dörrar av en säkrare modell. Cylindrar och säkerhetsnycklar till entréer och lägenheter byttes ut 2013. Det finns möjlighet att hyra föreningens festlokal, övernattningslägenhet, bastu och hobbyrum.

Miljöhusen



I vår förening har vi möjlighet att sortera våra sopor i åtta olika fack.

Kartong - papper - metall - plast - ofärgat glas - färgat glas - kompost och brännbart.

Vi värnar om vår miljö. Genom att källsortera sparar du energi och resurser från naturen. Fördelarna och vinsterna för miljön är stora. Föreningen kan också spara pengar genom att sopsortera.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF JÖNKÖPINGSHUS 9
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Maria Larsson	Ordförande	Stämman	2014
Boine Lindblad	Vice ordförande	Stämman	2014
Kajsa Rieden	Sekreterare	Stämman	2014
Mikael Rosell	Ledamot	Stämman	2015
Johan Appelsved	Ledamot	Stämman	2015
Johan Thornberg	Ledamot	Stämman	2015
Tommy Sandahl	Ledamot	Riksbyggen	2014
Styrelsesuppleanter			
Lars Sjögren	Suppleant	Stämman	2015
Martin Gojani	Suppleant	Stämman	2014
Johanna Severed	Suppleant	Riksbyggen	2014
Ordinarie revisorer			
Birgitta Adolfsson	Revisor	Stämman	2014
KPMG AB	Revisor	Stämman	2014
Revisorssuppleant			
Lisbeth Lindström	Revisorsuppleant	Stämman	2014
Valberedning			
Adolf Windis		Stämman	2014
Lisbeth Lindström		Stämman	2014
Anders Ejmefors		Stämman	2014

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	114 743 000 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

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 135 tkr och planerat underhåll för 910 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan för aktuellt verksamhetsår visar på en årlig genomsnittlig avsättning till underhållsfonden med 654 tkr fram till och med år 2021. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 654 tkr. Nästa års avsättning är planerad till 380 tkr enligt plan. Det har inför budget 2014/2015 gjorts en ny revidering av underhållsplanen vilken visar på en avsättning på 380 tkr/år för perioden 2014/2033. Styrelsens mål är att följa denna plan tillsvidare men uppdatering av planen sker årligen och avsättningen kommer därför att kunna justeras om vi ser att detta är nödvändigt.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

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 21 november 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden. *ON*

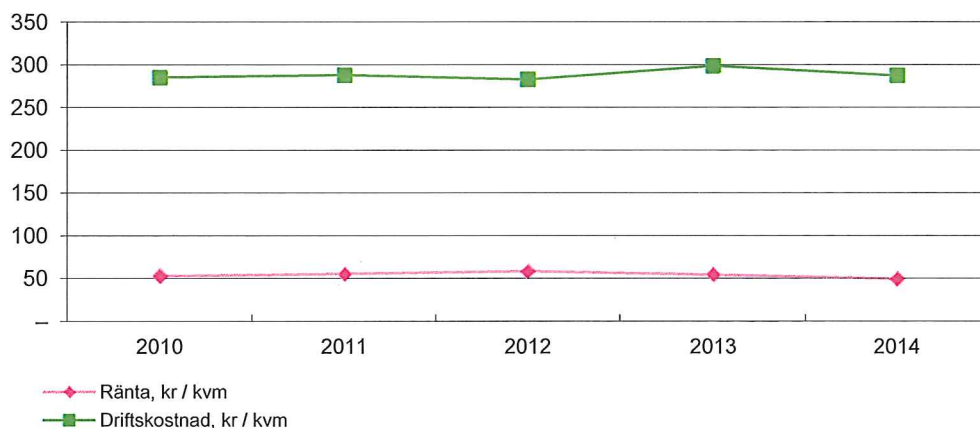
Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre drifts- och reparationskostnader samt ökade intäkter.

Årets resultat efter fondförändring är 579 tkr.

De lägre driftkostnaderna beror främst på minskad värmeförbrukning och lägre snöröjningskostnader än föregående år. De ökade intäkterna är en följd av de höjda avgifterna/hyror från 2012 som först nu ger full intäkt alla 12 månaderna. Räntekostnaderna har minskat tack vare lägre ränta vid omsatta lån och även beroende på stora amorteringar under året vilka minskat den totala låneskulden.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter reglering av underhållsfonden.

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)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	8 117	8 046	7 739	7 588	7 616
Årets resultat	324	- 65	345	24	405
Resultat efter fondförändringar	580	415	- 213	- 447	- 73
Balansomslutning	28 055	31 470	31 526	31 979	33 643
Soliditet %	25%	22%	22%	20%	19%
Likviditet %	54%	115%	181%	74%	123%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	536	533	517	506	506
Driftskostnad, kr / kvm	287	299	283	288	285
Ränta, kr / kvm	49	54	58	55	53
Underhållsfond, kr / kvm	375	392	424	387	355
Lån, kr / kvm	1 293	1 547	1 547	1 567	1 714

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2012 då avgifterna höjdes med 3%. Hyror 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 536 kr/kvm/år. *W*

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
HSB	Fastighetskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Securitas	Parkeringskontroll/Trygghetsjour
ComHem AB	Kabeltv
Miele	Tvättmaskiner service

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	-93 890
Årets resultat före fondförändring	323 721
Årets fondavsättning enligt underhållsplanen	-654 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>910 091</u>
Summa överskott	485 922

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	485 922

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 104 639	8 034 909
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 8 824	- 5 976
Övriga förvaltningsintäkter	3	21 496	16 587
		<u>8 117 311</u>	<u>8 045 520</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 134 708	- 349 144
Planerat underhåll	5	- 910 091	- 807 249
Fastighetsavgift/skatt		- 278 348	- 289 870
Driftkostnader	6	-4 285 097	-4 453 876
Övriga kostnader	7	- 22 728	- 3 780
Personalkostnader	8	- 140 306	- 122 169
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 344 644	-1 336 887
		<u>-7 115 922</u>	<u>-7 362 975</u>
Rörelseresultat		1 001 390	682 545
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	56 147	60 697
Räntekostnader och liknande poster		- 733 816	- 808 404
		<u>- 677 669</u>	<u>- 747 707</u>
Resultat efter finansiella poster		323 721	- 65 162
Årets resultat		323 721	- 65 162
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 654 000	- 327 000
Ianspråktagande av underhållsfond		910 091	807 249
Resultat efter fondförändring		579 811	415 087

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	26 107 959	27 375 030
Summa anläggningstillgångar		26 107 959	27 375 030
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		457	1 828
Skattefordran		14 899	–
Övriga fordringar		50 647	162 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	443 809	275 771
		<u>509 812</u>	<u>439 792</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	824 000	2 744 000
Kassa och bank			
Handkassa		–	6 000
Avräkning med Swedbank		612 776	905 561
		<u>612 776</u>	<u>911 561</u>
Summa omsättningstillgångar		1 946 588	4 095 353
SUMMA TILLGÅNGAR		28 054 547	31 470 383

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 080 099	1 080 099
Underhållsfond		5 587 832	5 843 922
		<u>6 667 931</u>	<u>6 924 021</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 93 890	- 508 978
Årets resultat		323 720	- 65 162
Avsättning till underhållsfond		- 654 000	- 327 000
Ianspråktagande av underhållsfond		910 091	807 249
		<u>485 921</u>	<u>- 93 891</u>
Summa eget kapital		7 153 852	6 830 131

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	17 276 393	21 065 161

Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		584 885	374 708
Avgifts- och hyresskulder		664 919	641 116
Skatteskulder		-	145 275
Medlemmarnas reparationsfonder		18 350	20 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	356 148	393 126
		<u>3 624 302</u>	<u>3 575 091</u>
Summa skulder		20 900 695	24 640 252

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 054 547	31 470 383
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		38 647 000	38 647 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>en</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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr 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 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. *en*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	2023
Standardförbättringar	Rak	50	2044
Markanläggningar Tvättstugor	Rak	20	2028
Balkonger/Fönster	Rak	30	2031
Värmeväxlare	Rak	20	2031
Inhägnad trädg.avfall	Rak	10	2023

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 727 069	7 673 709
Hyror, lokaler	14 600	15 600
Hyror, garage	142 650	137 700
Hyror, p-platser	220 320	207 900
	<u>8 104 639</u>	<u>8 034 909</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Rabatter hushållsel	- 8 824	- 5 976
	<u>- 8 824</u>	<u>- 5 976</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Uthyrning	19 150	13 850
Övriga intäkter	2 346	2 737
	<u>21 496</u>	<u>16 587</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	10 556	–
Lokaler	–	26 860
Tvättstugor	61 274	79 438
Gemensamma utrymmen	–	1 172
Vatten/Avlopp	10 117	14 627
Värme	10 650	–
Ventilation	11 314	5 462
Elinstallationer	10 945	2 673
Låssystem	3 706	2 250
Fönster, dörrar, balkonger	10 146	14 666
Gårdar och grönanläggningar	6 000	60 879
Garage och parkeringsplatser	–	20 125
Självrisk	–	120 993
	<u>134 708</u>	<u>349 144</u> € ^N

Not 5 Planerat underhåll

Torkrum	–	72 970
Tvättstugeutrustning	154 445	
Belysning	750 800	
P-platser	–	12 500
VA/Sanitet	–	160 000
Låssystem	4 846	561 779
	<u>910 091</u>	<u>807 249</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	87 539	80 632
Förvaltningsarvode	387 124	377 458
Kabel-TV	167 328	163 112
IT-kostnader	3 306	–
Juridiska kostnader	1 900	4 594
Arvode, yrkesrevisorer	18 750	25 125
Fastighetskötsel	995 053	968 556
Extra lokalvård	6 188	
Bevakningskostnader	10 870	4 846
Snö- och halkbekämpning	19 050	51 280
Drift och förbrukning, övrigt	6 812	2 895
Förbrukningsmateriel	66 490	71 634
Serviceavtal	11 555	–
Telefon och porto	6 947	3 544
Vatten	408 636	398 920
El	291 973	298 927
Uppvärmning	1 534 953	1 738 555
Sophantering och återvinning	260 623	263 798
	<u>4 285 097</u>	<u>4 453 876</u>

Not 7 Övriga kostnader

Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Konsultarvoden	21 698	1 425
Bankkostnader	1 029	2 355
	<u>22 728</u>	<u>3 780</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	107 936	99 504
Övriga ersättningar till förtroendevalda	900	–
Föreningsvald revisor	2 164	–
Summa	<u>111 000</u>	<u>99 504</u>
Sociala kostnader	29 306	22 665
	<u>140 306</u>	<u>122 169</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	209 280	209 280
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 093 104	1 085 347
Standardförbättringar	42 260	42 260
	<u>1 344 644</u>	<u>1 336 887</u> <i>en</i>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	553	602
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	54 762	59 528
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	78
Övriga ränteintäkter	832	489
	<u>56 147</u>	<u>60 697</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 463 988	10 463 988
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	39 489 019	39 489 019
	<u>50 628 007</u>	<u>50 628 007</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	77 573	–
	<u>77 573</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>50 705 580</u>	<u>50 628 007</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 393 982	-8 184 702
Standardförbättringar	-14 858 995	-13 731 388
	<u>-23 252 977</u>	<u>-21 916 090</u>
Årets avskrivning byggnader	-209 280	-209 280
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 135 364	-1 127 607
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-24 597 621</u>	<u>-23 252 977</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>26 107 959</u>	<u>27 375 030</u>
Varav		
Byggnader	1 860 726	2 070 006
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	23 572 233	24 630 024
Taxeringsvärden		
bostäder	114 000 000	114 000 000
lokaler	743 000	743 000
Totalt taxeringsvärde	<u>114 743 000</u>	<u>114 743 000</u>
varav byggnader	84 743 000	84 743 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 186	10 966
Förutbetalda försäkringspremier	87 539	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 276	41 372
Övriga förutbetalda kostnader	310 808	223 433
	<u>443 809</u>	<u>275 771</u>

CN

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	824 000	2 744 000
-------------------------------------	---------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	824 000	1,60	2014-07-05

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 080 099	5 843 922	- 28 729	- 65 162
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		-	-	
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 65 162	65 162
Avsättning till underhållsfond		654 000	- 654 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 910 091	910 091	
Årets resultat				323 720
Vid årets slut	1 080 099	5 587 832	162 200	323 720

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	19 276 393	23 065 161
Avgår nästa års amortering	-2 000 000	-2 000 000
Skuld vid årets slut	17 276 393	21 065 161

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,54%	2016-12-01		1 500 000		1 500 000
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	3,63%	2013-12-01	3 000 000		3 000 000	
STADSHYPOTEK	2,37%	2018-06-01	2 887 661		288 768	2 598 893
SWEDBANK HYPOTEK	2,64%	2016-09-26	3 000 000			3 000 000
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
			23 065 161	1 500 000	5 288 768	19 276 393

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	74 354	96 689
Upplupna elkostnader	18 511	19 107
Upplupna vattenavgifter	50 500	70 344
Upplupna värmekostnader	47 211	57 417
Upplupna kostnader för renhållning	63 185	40 248
Upplupna revisionsarvoden	18 000	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 387	109 321
	356 148	393 126


Jönköping 2014-09-02



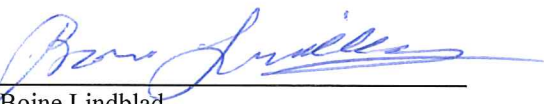
Maria Larsson



Mikael Rosell



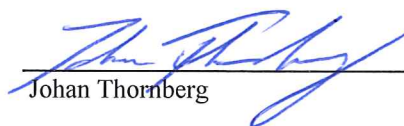
Tommy Sandahl



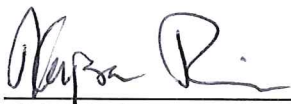
Boine Lindblad



Johan Appelsved

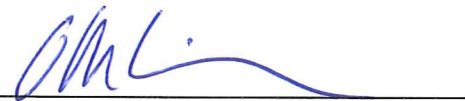


Johan Thornberg



Kajsa Rieden

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Jönköping 2014-10-06
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 2013-07-01–2014-06-30.

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 2014 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 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 2013-07-01–2014-06-30.

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 ersättningsskyldig 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Jönköping den 6 oktober 2014

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