
Årsredovisning

RBF JÖNKÖPINGSBUS 9
1/7 2016 - 30/6 2017
Org nr 726000-4895

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



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
räkensårsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 november 2016 och en extrastämma 27 april 2017. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Västanvädret i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 228 lägenheter uppförda. 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

Total bostadsarea: 14 404 m²
Total lokalarea: 510 m²

Årets taxeringsvärde 128 859 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 128 859 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
HSB	Fastighetsskötsel
Securitas	Parkeringskontroll/Trygghetsjour
ComHem AB	Kabel-TV
Miele	Service tvättstugeutrustning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg

Efter den senaste stämman 2016-11-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Boine Lindblad	Ordförande	Stämman	2018
Hans Lövestig	Vice ordförande	Stämman	2018
Thomas Cedhag	Sekreterare	Stämman	2017
Adnan Duzel	Ledamot	Stämman	2017
Mikael Rosell	Ledamot	Stämman	2017
Jetmir Asani	Ledamot	Stämman	2017
Bojan Jankovic	Ledamot	Stämman	2018
Kjell Olofsson	Ledamot	Stämman	2018
Anders Hasselberg	RB ledamot	Riksbyggen	2018
Styrelsesuppleant			
Elenor Marthinson	RB suppleant	Riksbyggen	2017
Ordinarie revisorer			
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
Birgitta Adolfsson	Föreningsvald revisor	Stämman	2017
Revisorssuppleanter			
KPMG AB	Auktoriserad revisorsuppleant	Stämman	2017
Lisbeth Lindström	Föreningsvald revisorsuppleant	Stämman	2017
Valberedning			
Lisbeth Lindström (sammanställande)		Stämman	2017
Adolf Windis		Stämman	2017
Anders Ejmefors		Stämman	2017

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 536 kr/m²/år.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2017 och visar på ett underhållsbehov på 52 mkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 000 tkr enligt budget och en extraavsättning föreslås till årsstämman på 500 tkr. Efter årets avsättning finns det ett saldo på 6 399 tkr (exkl. extraavsättningen) i fonden. *ww*

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll & standardförbättringar de senaste 10 åren.	År
Bastun klar att tas i bruk	2006
Installation av uttag för bredband i samtliga lägenheter	2006
Upprustning av föreningslokalen, målning och nya möbler	2007
Nya torkskåp istället för energislukande torkrum	2007
Nya golv, målning mm 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
OVK (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 ledlampor i trappuppgångarna	2014
Nya garageportar	2014
Service av samtliga badrumsmoduler	2014-2015
Radonmätning	2016
Gårdsbommar	2016
Tre nya tvättmaskiner och en torktumlare	2016-2017

Planerat underhåll	År	Ca belopp tkr
Ventilation/värmeåtervinning	2017	1 000

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre reparations- och underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 220% till 398%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 749 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 282 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 291 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Under verksamhetsåret har 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 126	8 125	8 116	8 117	8 117
Resultat efter finansiella poster	1 405	616	- 559	324	- 65
Årets resultat	1 405	616	- 559	324	- 27
Resultat exklusive avskrivningar	2 749	1 960	786	1 668	502
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 749	960	406	1 014	945
Balansomslutning	28 512	27 930	28 327	28 040	31 470
Soliditet	30%	26%	23%	26%	22%
Likviditet	398%	220%	144%	54%	115%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	536	536	537	536	533
Driftkostnader, kr/m ²	301	348	414	348	368
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	301	317	328	287	299
Ränta, kr/m ²	22	26	38	49	54
Underhållsfond, kr/m ²	429	362	322	375	392
Lån, kr/m ²	1 256	1 252	1 291	1 293	1 547
Värmeförbrukning, MWh klimatkorigerad	44 169	46 487	49 446	53 056	
Vattenförbrukning, m ³	17 370	17 183	17 067	17 947	
El, kWh	174 978	184 718	183 600	220 813	

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 080 099	5 398 581	116 278	615 646
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			615 646	- 615 646
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat				1 404 519
Vid årets slut	1 080 099	6 398 581	- 268 076	1 404 519

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	731 924
Årets resultat före fondförändring	1 404 519
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	1 136 443

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	500 000
Att balansera i ny räkning	636 443

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 125 838	8 125 459
Övriga rörelseintäkter	2	48 951	21 658
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 174 789	8 147 117
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 489 605	-5 190 017
Övriga externa kostnader	4	- 465 444	- 455 941
Personalkostnader	5	- 162 826	- 159 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 344 644	-1 344 644
Summa rörelsekostnader		-6 462 519	-7 150 296
Rörelseresultat		1 712 270	996 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	18 728	6 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 326 478	- 388 114
Summa finansiella poster		- 307 750	- 381 175
Resultat efter finansiella poster		1 404 520	615 646
Årets resultat		1 404 520	615 646

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	22 074 027	23 418 671
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 074 027</u>	<u>23 418 671</u>
Summa anläggningstillgångar		22 074 027	23 418 671
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	3 791
Övriga fordringar	10	99 892	80 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	469 960	395 239
Summa kortfristiga fordringar		<u>569 852</u>	<u>480 027</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 887 855	4 031 764
Summa kassa och bank		<u>5 887 855</u>	<u>4 031 764</u>
Summa omsättningstillgångar		6 457 707	4 511 791
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 531 734</u>	<u>27 930 462</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 080 099	1 080 099
Underhållsfond		6 398 581	5 398 581
Summa bundet eget kapital		7 478 680	6 478 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 268 076	116 278
Årets resultat		1 404 519	615 646
Summa fritt eget kapital		1 136 443	731 924
Summa eget kapital		8 615 123	7 210 604
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	18 292 645	18 669 533
Summa långfristiga skulder		18 292 645	18 669 533
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	451 888	451 888
Leverantörsskulder		163 580	392 631
Övriga skulder		2 969	21 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 005 530	1 184 294
Summa kortfristiga skulder		1 623 967	2 050 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 531 734	27 930 462

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2023
Standardförbättringar	Linjär	50	2044
Tvättstugor	Linjär	20	2028
Balkonger/fönster	Linjär	30	2031
Värmeväxlare	Linjär	20	2031
Inhägnad trädg.avtall	Linjär	10	2023

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2017-06-30 2016-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	7 723 593	7 727 473
Hyor, lokaler	15 650	11 000
Hyor, garage	165 645	165 286
Hyor, p-platser	220 950	221 700
	<u>8 125 838</u>	<u>8 125 459</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter, övernattnings- och gemensamhets.	21 576	18 238
Övriga ersättningar från hyresgäster, andrahandsavgift	23 379	–
Övriga fakturerade ersättningar, pant- och överlåtelseavgift	2 016	–
Inkassointäkter	1 980	3 420
	<u>48 951</u>	<u>21 658</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	193 671	399 470
Självrisk	54 722	–
Underhåll	–	455 025
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	308 410	297 694
Försäkringspremier	100 427	95 163
Kabel- och digital-TV	176 544	173 056
Fastighetsskötsel	7 742	–
Fastighetsförvaltning	1 149 610	1 208 678
Städning gemensamma utrymmen	–	10 838
Bevakningskostnader	–	11 284
Snö- och halkbekämpning	–	9 844
Drift och förbrukning, övrigt	980	10 297
Förbrukningsmateriel	60 457	87 734
Serviceavtal	46 483	34 687
Vatten	352 895	393 759
El	212 927	234 204
Uppvärmning	1 539 387	1 502 591
Sophantering och återvinning	285 350	265 694
	<u>4 489 605</u>	<u>5 190 017</u>

2017-06-30 2016-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk/ekonomisk förvaltning	424 423	413 653
Hemsida	164	164
Juridiska kostnader (Inkasso, pant, överlåtelse)	3 610	6 150
Arvode, yrkesrevisorer	20 875	20 563
Övriga förvaltningskostnader andrahandsadm.	5 264	
Teleabonnemang tvättstugor	10 243	7 954
Tidskrifter och facklitteratur	640	507
Konsultarvoden	–	6 556
Bankkostnader	225	394
	<u>465 444</u>	<u>455 941</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	114 385	111 011
Arvode till valberedningen	4 449	4 402
Föreningsvald revisor	6 683	6 600
Sociala kostnader	37 309	37 681
	<u>162 826</u>	<u>159 694</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	209 280	209 280
Om- och tillbyggnader	1 093 104	1 093 104
Standardförbättringar	42 260	42 260
	<u>1 344 644</u>	<u>1 344 644</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	18 316	6 120
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	167	366
Ränteintäkter skattekontot	245	452
	<u>18 728</u>	<u>6 939</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	326 478	388 114
	<u>326 478</u>	<u>388 114</u>

2017-06-30 2016-06-30

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 463 988	10 463 988
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	39 566 592	39 566 592
	<u>50 705 580</u>	<u>50 705 580</u>
Årets anskaffningar		
	—	—
Summa anskaffningsvärden		
	<u>50 705 580</u>	<u>50 705 580</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 021 822	-8 812 542
Standardförbättringar	-18 265 087	-17 129 723
	<u>-27 286 909</u>	<u>-25 942 265</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 209 280	- 209 280
Årets avskrivning standardförbättringar		
	<u>-1 135 364</u>	<u>-1 135 364</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>-28 631 553</u>	<u>-27 286 909</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar		
	—	—
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>22 074 027</u>	<u>23 418 671</u>
Varav		
Byggnader	1 232 886	1 442 166
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	20 166 141	21 301 505
Taxeringsvärden		
bostäder	128 000 000	128 000 000
lokaler	859 000	859 000
Totalt taxeringsvärde	<u>128 859 000</u>	<u>128 859 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>94 859 000</i>	<i>94 859 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	- 308 410	- 297 694
Debiterad preliminärskatt	327 060	327 060
Skattefordringar	29 366	—
Skattekonto	51 876	51 631
	<u>99 892</u>	<u>80 997</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	8 901	761
Upplupna hyresintäkter	5 600	–
Förutbetalda försäkringspremier	54 072	46 355
Förutbetalt förvaltningsarvode	401 387	280 433
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	43 747
Övriga förutbetalda kostnader	–	23 943
	<u>469 960</u>	<u>395 239</u>

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel	4 551 176	2 590 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 336 679	1 441 764
	<u>5 887 855</u>	<u>4 031 764</u>

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	18 292 645	18 669 533
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	451 888	451 888
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>18 744 533</u>	<u>19 121 421</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,26%	2019-04-30	5 000 000			5 000 000
STADSHYPOTEK	1,70%	2020-09-01	2 084 250		21 000	2 063 250
STADSHYPOTEK	1,25%	rörlig	2 063 250		21 000	2 042 250
STADSHYPOTEK	2,37%	2018-06-01	2 533 921		259 888	2 274 033
STADSHYPOTEK	1,00%	rörlig	1 462 500		75 000	1 387 500
STADSHYPOTEK	0,97%	2021-09-30	3 000 000			3 000 000
SWEDBANK	2,73%	2017-09-25	2 977 500			2 977 500
			<u>19 121 421</u>		<u>376 888</u>	<u>18 744 533</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	676 905	673 290
Upplupna räntekostnader	30 246	48 894
Upplupna elkostnader	14 250	15 269
Upplupna vattenavgifter	–	73 248
Upplupna värmekostnader	46 702	46 534
Upplupna kostnader för renhållning	47 601	38 313
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	162 826	158 694
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 000	59 339
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	50 713
	<u>1 005 530</u>	<u>1 184 294</u>

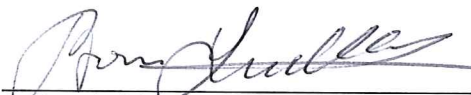
Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	38 647 000	38 647 000
Summa ställda säkerheter	<u>38 647 000</u>	<u>38 647 000</u>

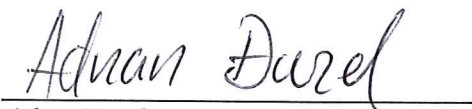
Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga 
-----------------------------	------	--


Jönköping 2017- 09-12



Bóine Lindblad


Thomas Cedhag

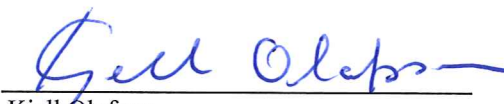

Adnan Duzel


Mikael Rosell


Jetmir Asani



Bojan Jankovic

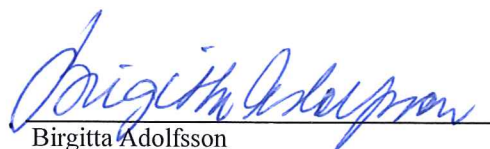

Hans Lövestig


Kjell Olofsson


Elenor Marthinson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Jönköping 2017- 09-29
KPMG AB


Olle Nilsson
Auktoriserad revisor


Birgitta Adolfsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 29 september 2017

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, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att

föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF JÖNKÖPINGSHUS 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF JÖNKÖPINGSHUS 9 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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