

---

# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Jönköpingshus 9  
Org nr: 726000-4895



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	1
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## **Bilagor**

Revisionsberättelse



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Jönköpingshus 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2017-07-01 till 2018-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ett större underhållsarbete med föreningens ventilation och projektering av Riksbyggen gällande ventilationen. Räntekostnaderna har minskat på grund av omsatta lån, med en mer fördelaktig ränta, och genom extraamortering.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 1 552 750 kr på grund av lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 398 % till 251 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 940 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 november 2017. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

## Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
21	34	124



Total tomtarea	26 119 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	14 404 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	510 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	128 859 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	128 859 000 kr

Intäkter från lokallyror utgör ca 0,13 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 82 tkr och planerat underhåll för 436 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 55 385 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 846 tkr (124 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 850 tkr (124 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

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

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (ventilation/värmeåtervinning)	761

#### Planerat underhåll

Beskrivning	År
Fortsatt arbete med ventilation/värmeåtervinning	2018
Vattenledningsrör	2019

*fw*

Efter senaste stämman 2017-11-23 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Boine Lindblad	Ordförande	Stämman	2017/2018
Hans Lövestig	Vice ordförande	Stämman	2017/2018
Thomas Cedhag	Sekreterare	Stämman	2018/2019
Mikael Rosell	Ledamot	Stämman	2018/2019
Kjell Olofsson	Ledamot	Stämman	2017/2018
Bojan Jankovic	Ledamot	Stämman	2017/2018
Adnan Duzel	Ledamot	Stämman	2018/2019
Jetmir Asani	Ledamot	Stämman	2018/2019
Jonas Sjögren	Ledamot	Riksbyggen	2017/2018

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elenor Marthinson	Suppleant	Riksbyggen	2017/2018

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017/2018
Birgitta Adolfsson	Föreningsvald revisor	Stämman	2017/2018

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisorssuppleant	Stämman	2017/2018
Lisbeth Lindström	Föreningsvald revisorssuppleant	Stämman	2017/2018

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Lindström	Valberedning (sammankallande)	Stämman	2017/2018
Anders Ejmefors	Valberedning	Stämman	2017/2018
Adolf Windis	Valberedning	Stämman	2017/2018

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. *m*

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 291.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 51.

Årets avgående medlemmar uppgår till 44.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 298.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 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 2017/2018 uppgick i genomsnitt till 536 kr/m<sup>2</sup>/år.

33 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	8 117 933	8 125 838	8 125 459	8 115 896	8 117 311
Resultat efter finansiella poster	595 750	1 404 520	615 646	-558 894	323 720
Årets resultat	595 750	1 404 520	615 646	-558 894	323 720
Resultat exklusive avskrivningar	1 940 394	2 749 164	1 960 290	786 750	1 668 364
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-409 606	1 749 164	960 290	406 750	1 014 364
Balansomslutning	24 478 543	28 512 412	27 930 462	28 326 832	28 040 125
Soliditet %	38	30	26	23	26
Likviditet %	251	398	220	144	54
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	536	536	536	537	536
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	359	301	348	414	348
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	308	301	317	328	287
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	16	22	26	38	49
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	479	429	362	322	375
Lån, kr/m <sup>2</sup>	944	1 256	1 252	1 291	1 293
Värmeförbrukning, MWh	45 779	44 169	46 487	49 446	53 056
Vattenförbrukning, m <sup>3</sup>	16 929	17 370	17 183	17 067	17 947
El, kWh	166 484	174 978	184 718	183 600	220 813

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av 



balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 080 099	6 398 581	-268 076	1 404 519
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 404 519	-1 404 519
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-760 919	760 919	
Årets resultat				595 750
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 080 099</b>	<b>7 137 662</b>	<b>397 362</b>	<b>595 750</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	636 443
Årets resultat	595 750
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	760 919
<b>Summa</b>	<b>993 112</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-850 000
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>143 112</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 117 933	8 125 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 656	48 951
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 251 589</b>	<b>8 174 789</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 349 263	-4 489 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-559 048	-465 444
Personalkostnader	Not 6	-181 012	-162 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 344 644	-1 344 644
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 433 968</b>	<b>-6 462 519</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>817 621</b>	<b>1 712 270</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 345	18 728
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-233 216	-326 478
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-221 871</b>	<b>-307 750</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>595 750</b>	<b>1 404 520</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>595 750</b>	<b>1 404 520</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	20 729 383	22 074 027
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 729 383</b>	<b>22 074 027</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 729 383</b>	<b>22 074 027</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	15 319	0
Övriga fordringar	Not 12	70 526	99 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	529 858	469 960
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>615 703</b>	<b>569 852</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 133 456	5 887 855
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 133 456</b>	<b>5 887 855</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 749 159</b>	<b>6 457 707</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>24 478 542</b>	<b>28 531 734</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	1 080 099	1 080 099
Fond för yttre underhåll	7 137 662	6 398 581
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 217 761</b>	<b>7 478 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	397 362	-268 076
Årets resultat	595 750	1 404 519
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>993 112</b>	<b>1 136 443</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 210 873</b>	<b>8 615 123</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	
	13 775 757	18 292 645
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 775 757</b>	<b>18 292 645</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	Not 16	
Skatteskulder	Not 17	
Övriga skulder	Not 18	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	301 888	451 888
	192 962	163 580
	13 621	0
	83 409	2 969
	900 032	1 005 530
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 491 912</b>	<b>1 623 967</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>	<b>24 478 542</b>	<b>28 531 734</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Tvättstugor	Linjär	20
Balkonger/Fönster	Linjär	30
Värmeväxlare	Linjär	20
Inhägnad trädgårdsavfall	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 727 420	7 723 593
Hyror, lokaler	8 550	15 650
Hyror, garage	162 150	165 645
Hyror, p-platser	219 813	220 950
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 117 933</b>	<b>8 125 838</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga lokalintäkter (bastu, gemensamhetslokal & övernattningsslgh)	31 819	21 576
Övriga ersättningar från hyresgäster (andrahandsavgift)	30 053	23 379
Övriga fakturerade ersättningar (pant- och överlåtelseavgifter)	70 344	2 016
Inkassoinkäkter	1 440	1 980
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>133 656</b>	<b>48 951</b>



**Not 4 Driftkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-760 919	0
Reparationer	-82 280	-193 671
Självrisk	-17 800	-54 722
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-340 681	-308 410
Försäkringspremier	-96 352	-100 427
Kabel- och digital-TV	-179 560	-176 544
Fastighetsskötsel extra	0	-7 742
Serviceavtal (Miele)	-46 226	-46 483
Bevakningskostnader	-2 471	0
Drift och förbrukning, övrigt	-1 397	-980
Förbrukningsinventarier	-37 114	-60 457
Vatten	-536 071	-352 895
Fastighetsel	-199 244	-212 927
Uppvärmning	-1 572 140	-1 539 387
Sophantering och återvinning	-278 260	-285 350
Fastighetsförvaltning	-1 198 750	-1 149 610
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-5 349 263</b>	<b>-4 489 605</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-434 126	-424 423
IT-kostnader	-1 302	-164
Arvode, yrkesrevisor	-24 125	-20 875
Övriga förvaltningskostnader andrahandsadministration	-5 038	-5 264
Juridiska kostnader (Inkasso, pant och överlåtelser)	-80 794	-3 610
Telefon och porto	-11 237	-10 243
Tidskrifter och facklitteratur	-640	-640
Bankkostnader	-1 786	-225
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-559 048</b>	<b>-465 444</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-124 011	-114 385
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 501	-11 132
Sociala kostnader	-41 500	-37 309
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-181 012</b>	<b>-162 826</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-209 280	-209 280
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 093 104	-1 093 104
Avskrivningar tillkommande utgifter	-42 260	-42 260
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 344 644</b>	<b>-1 344 644</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 245	18 316
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	167
Övriga ränteintäkter	100	245
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 345</b>	<b>18 728</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-233 166	-326 478
Övriga räntekostnader	-50	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-233 216</b>	<b>-326 478</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 463 988	10 463 988
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	39 566 592	39 566 592
	<b>50 705 580</b>	<b>50 705 580</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>50 705 580</b>	<b>50 705 580</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 231 102	-9 021 822
Standardförbättringar	-19 400 451	-18 265 087
	<b>-28 631 553</b>	<b>- 27 286 909</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-209 280	-209 280
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 135 364	-1 135 364
	<b>-1 344 644</b>	<b>- 1 344 644</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-29 976 197</b>	<b>-28 631 553</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 729 383</b>	<b>22 074 027</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 023 606	1 232 886
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	19 030 777	20 166 141
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	94 859 000	94 859 000
Mark	34 000 000	34 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>128 859 000</b>	<b>128 859 000</b>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	15 319	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>15 319</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	0	29 366
Skattekonto	70 526	51 876
Beräknad fastighetsavgift/skatt	0	-308 410
Debiterad preliminärskatt	0	327 060
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>70 526</b>	<b>99 892</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna hyresintäkter	8 050	5 600
Upplupna ränteintäkter	4 790	8 901
Förutbetalda försäkringspremier	55 172	54 072
Förutbetalda driftkostnader	305 783	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	110 048	401 387
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 240	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	775	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>529 858</b>	<b>469 960</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	2 466 532	4 551 176
Transaktionskonto	666 924	1 336 679
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 133 456</b>	<b>5 887 855</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	13 775 757	18 292 645
Avgår nästa års amortering	301 888	451 888
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 077 645</b>	<b>18 744 533</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,97 %		2 977 500	2 977 500	
STADSHYPOTEK	1,25 %		2 042 250	21 000	2 021 250
STADSHYPOTEK	0,97%		1 387 500	1 387 500	
STADSHYPOTEK	1,26%	2019-04-30	5 000 000		5 000 000
STADSHYPOTEK	1,70%	2020-09-01	2 063 250	21 000	2 042 250
STADSHYPOTEK	0,97%	2021-09-30	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-06-01	2 274 033	259 888	2 014 145
<b>Summa</b>			<b>18 744 533</b>	<b>4 666 888</b>	<b>14 077 645</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 301 888 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 207 552 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 568 205 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 16 Leverantörsskulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	192 962	163 580
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>192 962</b>	<b>163 580</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	13 621	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>13 621</b>	<b>0</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	0	1 906
Skuld sociala avgifter och skatter	83 349	0
Avräkning hyror och avgifter	60	1 063
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>83 409</b>	<b>2 969</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	8 936	30 246
Upplupna elkostnader	12 899	14 250
Upplupna vattenavgifter	77 085	0
Upplupna värmekostnader	46 800	46 702
Upplupna kostnader för renhållning	44 671	47 601
Upplupna revisionsarvoden	22 500	21 000
Upplupna styrelsearvoden	0	162 826
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	687 142	676 905
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>900 032</b>	<b>1 005 530</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	24 000 000	38 647 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

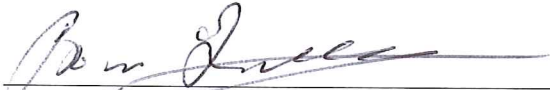
**Not 21 Väsentliga händelse efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *rn*

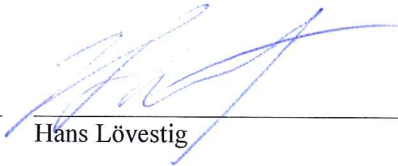
Styrelsens underskrifter

Jönköping 2018-10-05

Ort och datum



Boine Lindblad



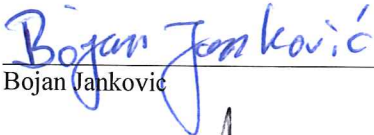
Hans Lövestig



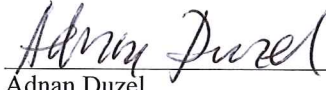
Mikael Rosell



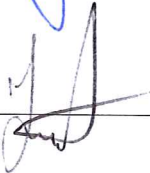
Kjell Olofsson



Bojan Jankovic



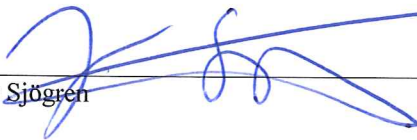
Adnan Duzel



Jetmir Asani



Thomas Cedhag



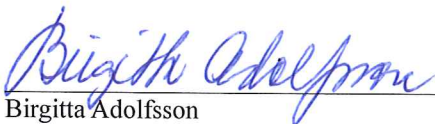
Jonas Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats Jönköping 2018-10-19

KPMG AB



Olle Nilsson  
Auktoriserad revisor



Birgitta Adolfsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 19 oktober 2018

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Birgitta Adolfsson

Förtroendevald revisor



# RBF Jönköpingshus 9

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

