

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Jönköpingshus 9  
Org nr: 726000-4895



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Jönköpingshus 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

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

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

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

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

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

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

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
21	34	124

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	183 628 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	128 859 000 kr

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 451 tkr och planerat underhåll för 324 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per 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 57 971 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 932 tkr (130 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 694 tkr (114 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. *W*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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

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

Planerat underhåll	År
Badrumskassetter	2019
Tvättstugor	2019

*fw*

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

#### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

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

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

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

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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


#### Medlemsinformation

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

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

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

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 536 kr/m<sup>2</sup>/år.


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

## Flerårsöversikt

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

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

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

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

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 122 401	8 117 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 031	133 656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 256 432</b>	<b>8 251 589</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 656 176	-5 349 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-562 207	-559 049
Personalkostnader	Not 6	-198 622	-181 012
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 344 644	-1 344 644
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 761 649</b>	<b>-7 433 968</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>494 783</b>	<b>817 621</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 418	11 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-173 896	-233 216
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 478</b>	<b>-221 871</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>332 305</b>	<b>595 750</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>332 305</b>	<b>595 750</b>

# Balansräkning

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

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<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		9 357 340	7 137 663
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 437 439</b>	<b>8 217 762</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 226 566	397 362
Årets resultat		332 305	595 750
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-894 261</b>	<b>993 112</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 543 178</b>	<b>9 210 873</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 590 813	13 775 757
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 590 813</b>	<b>13 775 757</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	243 416	301 888
Leverantörskulder	Not 16	403 230	192 962
Skatteskulder	Not 17	40 431	13 621
Övriga skulder	Not 18	0	83 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	871 569	900 032
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 558 646</b>	<b>1 491 912</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>15 149 459</b>	<b>15 267 669</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 692 637</b>	<b>24 478 543</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
Balkonger/Fönster	Linjär	30
Tvättstugor	Linjär	20
Värmeväxlare	Linjär	20
Inhägnad trädgårdsavfall	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kronor om inget annat anges. 

**Not 2 Nettoomsättning**

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

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

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

**Not 4 Driftkostnader**

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

**Not 5 Övriga externa kostnader**

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

**Not 6 Personalkostnader**

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

**Not 7 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar**

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

**Not 8 Övriga räntetäckter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntetäckter från likviditetsplacering	11 366	11 245
Räntetäckter från hyres/kundfordringar	52	100
<b>Summa övriga räntetäckter och liknande resultatposter</b>	<b>11 418</b>	<b>11 345</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<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>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>50 705 580</b>	<b>50 705 580</b>

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

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

## Årets avskrivningar

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>

## Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

**- 31 320 841**      **- 29 976 197**

## Restvärde enligt plan vid årets slut

**19 384 739**      **20 729 383**

## Varav

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

## Taxeringsvärden

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

## Totalt taxeringsvärde

**183 628 000**      **128 859 000**

varav byggnader

117 291 000      94 859 000

varav mark

66 337 000      34 000 000

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

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

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	70 526	70 526
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>70 526</b>	<b>70 526</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

**Not 14 Kassa och bank**

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



**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

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

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

\*Senast kända räntesatser

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

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	403 230	192 962
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>403 230</b>	<b>192 962</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	40 431	13 621
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>40 431</b>	<b>13 621</b>

**Not 18 Övriga skulder**

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

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Not 20 Ställda säkerheter**

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

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2019-10-10

Ort och datum



Boine Lindblad



Thomas Cedhag



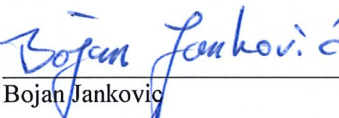
Hans Lövestig



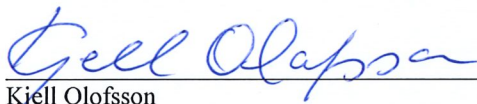
Martin Carlson



Adnan Duzel



Bojan Jankovic



Kjell Olofsson



Jetmir Asani




Jessica Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats Jönköping den 23 oktober 2019



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor KPMG AB



Birgitta Adolfsen

Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus 9 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 verksamhetsår, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

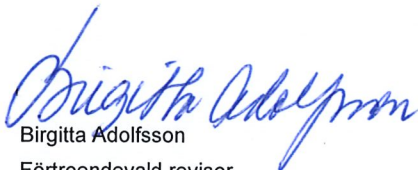
Jönköping den 23 oktober 2019

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Birgitta Adolfsson

Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

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

## Ekonomisk förening

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

### **Resultaträkning**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

### **Underhållsplan**

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

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

---

# RBF Jönköpingshus 9

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

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

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

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

