

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

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
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 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 stora underhållskostnader. Underhållskostnader som gjorts är renovering av tvättstugor, badrumskassetter, dränering runt trappor inklusive nya trappor och kantstöd, totalt 5 418 tkr. Föreningen har valt att utnyttja underhållsfonden vilket innebär att årets resultat påverkas med underhållskostnaderna men inte det balanserade resultatet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 341% till 92% pga att underhållskostnaderna betalats med sparade likvida medel. Inga nya lån har behövts upptas.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 663 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Västanvädret i Jönköpings Kommun. På fastigheten 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 ²
Total bostadsarea	14 404 m ²
Total lokalarea	510 m ²

Årets taxeringsvärde	183 628 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	183 628 000 kr

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	HSB
Parkeringskontroll/Trygghetsjour	Securitas
DigitalTV och bredband	ComHem
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	Länsförsäkringar
El och fjärrvärme	Jönköpings energi
Vatten	Jönköpings kommun
Sophämtning	June Avfall och Miljö
Återvinning	Stena Recycling

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 246 tkr och planerat underhåll för 5 418 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 m². Beloppet per m² (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/m²) eller 1694 tkr om man tar hänsyn till fondens saldo.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 694 tkr (114 kr/m²).

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.

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 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
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
Ventilation/Värmeåtervinning	2017-2018
Tvättmaskiner + Torktumlare	2018/2019
Byta av äldre fläktar	2018/2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering av tvättstugor	1 419 517
Badrumskassetter	3 704 599
Dränering, ny trappa och kantstöd	294 101
	5 418 217

Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphusrenovering	2020/2021	Beräknad kostnad 1 700 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Boine Lindblad	Ordförande	2019/2020
Thomas Cedhag	Sekreterare	2020/2021
Adnan Duzel	Vice ordförande	2020/2021
Bojan Jankovic	Ledamot	2019/2020
Kjell Olofsson	Ledamot	2019/2020
Jetmir Asani	Ledamot	2020/2021
Martin Carlson	Ledamot	2020/2021
Susanne Hernsäter	Ledamot	2019/2020
Stefan Wänge	Ledamot Riksbyggen	2019/2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annica Petersson	Suppleant Riksbyggen	2019/2020

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Adolfsson	Förtroendevald revisor	2019/2020
Lisbeth Lindström	Förtroendevald revisorssuppleant	2019/2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019/2020

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Lindström	Valberedning (sammankallande)	2019/2020
Adolf Windis	Valberedning	2019/2020
Anders Ejmefors	Valberedning	2019/2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har renoverat tvättstugorna, bytt ut alla badrumskassetter och en ny trappa vilket har påverkat föreningens ekonomi med 5 418 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 292 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 297 personer.

Föreningens årsavgift, garageavgift, avgift för p-platser och avgift för förråd ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 544 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 244 035	8 122 401	8 117 933	8 125 838	8 125 459
Resultat efter finansiella poster	-5 007 158	332 305	595 750	1 404 520	615 646
Årets resultat	-5 007 158	332 305	595 750	1 404 520	615 646
Resultat exklusive avskrivningar	-3 662 515	1 676 949	1 940 394	2 749 164	1 960 290
Resultat exklusive avskrivningar inklusive avsättning underhållsfond	-5 356 514	-17 051	-409 606	1 749 164	960 290
Balansomslutning	19 850 360	24 692 637	24 478 543	28 512 412	27 930 462
Soliditet %	23	39	38	30	26
Likviditet %	92	341	251	398	220
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	544	536	536	536	536
Driftkostnader, kr/m ²	743	379	359	301	348
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	380	358	308	301	317
Ränta, kr/m ²	11	12	16	22	26
Skuldkvot	1,6	1,6			
Underhållsfond, kr/m ²	378	627	479	429	362
Lån, kr/m ²	911	928	944	1 256	1 252
Värmeförbrukning, MWh	45 035	44 759	45 779	44 169	46 487
Vattenförbrukning, m ³	19 418	17 481	16 929	17 370	17 183
El, kWh	148 608	167 069	166 484	174 978	184 718

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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 080 099	9 357 340	-1 226 566	332 305
Disposition enl. årsstämmobeslut			332 305	-332 305
Reservering underhållsfond		1 694 000	-1 694 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 418 217	5 418 217	
Årets resultat				-5 007 157
Vid årets slut	1 080 099	5 633 123	2 829 956	-5 007 157

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-894 261
Årets resultat	-5 007 157
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 694 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 418 217
Summa	-2 177 201

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 177 201**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 244 035	8 122 401
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 520	134 031
Summa rörelseintäkter		8 319 555	8 256 432
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 080 614	-5 656 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 286	-562 206
Personalkostnader	Not 6	-184 549	-198 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 344 643	-1 344 644
Summa rörelsekostnader		-13 171 091	-7 761 649
Rörelseresultat		-4 851 536	494 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 175	11 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-164 797	-173 896
Summa finansiella poster		-155 622	-162 478
Resultat efter finansiella poster		-5 007 157	332 305
Årets resultat		-5 007 157	332 305

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 040 096	19 384 739
Summa materiella anläggningstillgångar		18 040 096	19 384 739
Summa anläggningstillgångar		18 040 096	19 384 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	26 613
Övriga fordringar	Not 12	97 950	70 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	693 270	593 857
Summa kortfristiga fordringar		791 220	690 996
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 019 044	4 616 902
Summa kassa och bank		1 019 044	4 616 902
Summa omsättningstillgångar		1 810 264	5 307 898
Summa tillgångar		19 850 360	24 692 637

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 080 099	1 080 099
Fond för yttre underhåll		5 633 124	9 357 340
Summa bundet eget kapital		6 713 223	10 437 439
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		2 829 956	-1 226 566
Årets resultat		-5 007 157	332 305
Summa ansamlad förlust		-2 177 201	-894 261
Summa eget kapital		4 536 022	9 543 179
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 347 397	13 590 813
Summa långfristiga skulder		13 347 397	13 590 813
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	243 416	243 416
Leverantörsskulder	Not 16	525 389	403 230
Skatteskulder	Not 17	63 604	40 431
Övriga skulder	Not 18	80 394	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 054 140	871 568
Summa kortfristiga skulder		1 966 943	1 558 645
Summa eget kapital och skulder		19 850 360	24 692 637

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 trädg.avfall	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 842 926	7 727 420
Hyror, förrådslokaler	7 800	7 800
Hyror, garage	167 688	165 240
Hyror, p-platser	225 621	221 941
Summa nettoomsättning	8 244 035	8 122 401

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Uthyrningsrum och gemensamhetslokal	16 150	9 320
Övriga avgifter	0	84
Övriga ersättningar; pant och överlåtelseavgifter	51 247	52 433
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter; andrahandsavgifter	8 124	72 194
Summa övriga rörelseintäkter	75 520	134 031

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-5 418 217	-324 322
Reparationer	-245 947	-451 467
Självrisk	0	-63 314
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-352 092	-340 236
Försäkringspremier	-134 132	-110 778
Kabel- och digital-TV	-711 845	-446 089
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 631	0
Obligatoriska besiktningar	0	-5 063
Bevakningskostnader	-51 928	-2 894
Snö- och halkbekämpning	0	-8 519
Drift och förbrukning, övrigt	0	-11 850
Förbrukningsinventarier	-31 100	-44 642
Vatten	-509 114	-419 308
Fastighetsel	-265 652	-215 810
Uppvärmning	-1 498 525	-1 556 273
Sophantering och återvinning	-298 881	-286 916
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	-281 532	-126 002
Fastighetsförvaltning HSB	-1 280 020	-1 242 692
Summa driftkostnader	-11 080 614	-5 656 176

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-456 484	-445 566
IT-kostnader	-1 177	-1 177
Självrisk	-9 300	0
Arvode, yrkesrevisorer	-23 725	-23 100
Övriga förvaltningskostnader	-4 089	-9 068
Kreditupplysningar	-3 225	-26 804
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 733	-42 014
Telefon och porto	-13 814	-12 739
Tidskrifter och facklitteratur	-189	-189
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-561 286	-562 206

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-132 000	-126 912
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 799	-26 863
Sociala kostnader	-33 750	-44 847
Summa personalkostnader	-184 549	-198 622

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-209 280	-209 280
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 135 363	-1 135 363
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 344 643	-1 344 644

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 940	11 366
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 235	52
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 175	11 418

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-164 797	-173 896
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-164 797	-173 896

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 463 988	10 463 988
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	39 566 592	39 566 592
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 705 580	50 705 580

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 649 662	-9 440 382
Standardförbättringar	-21 671 179	-20 535 815
	-31 320 841	-29 976 197

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-209 280	-209 280
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 135 364	-1 135 364
	-1 344 644	-1 344 644

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-32 665 485	-31 320 841
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

18 040 096	19 384 739
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	605 046	814 326
Mark	675 000	675 000
Standardförbättringar	16 760 050	17 895 413

Taxeringsvärden

Bostäder	181 000 000	181 000 000
Lokaler	2 628 000	2 628 000

Totalt taxeringsvärde

183 628 000	183 628 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>117 291 000</i>	<i>117 291 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>66 337 000</i>	<i>66 337 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	26 613
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	26 613

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	97 950	70 526
Summa övriga fordringar	97 950	70 526

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna hyresintäkter	0	6 750
Upplupna ränteintäkter	745	6 207
Förutbetalda försäkringspremier	74 466	59 666
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 507	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	178 111	177 812
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	854
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 442	342 568
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	693 270	593 857

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	187 883	3 576 480
Transaktionskonto	831 161	1 040 422
Summa kassa och bank	1 019 044	4 616 902

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	13 347 397	13 590 813
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	243 416	243 416
Långfristig skuld vid årets slut	13 590 813	13 834 229

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,70%	2020-09-01*	2 021 250,00	0,00	21 000,00	2 000 250,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2020-09-05**	2 000 250,00	0,00	21 000,00	1 979 250,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2021-09-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-06-01	1 812 729,00	0,00	201 416,00	1 611 313,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2023-04-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2024-04-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
Summa			13 834 229,00	0,00	243 416,00	13 590 813,00

*Omsatts till 5 år hos SEB till 0,83% ränta

**Omsatts till 5 år hos SEB till 0,79% ränta

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	525 389	403 230
Summa leverantörsskulder	525 389	403 230

Not 17 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	63 604	40 431
Summa skatteskulder	63 604	40 431

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	79 931	0
Övriga skulder	463	0
Summa övriga skulder	80 394	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	1 560
Upplupna räntekostnader	9 747	13 971
Upplupna elkostnader	18 997	14 638
Upplupna vattenavgifter	97 696	76 884
Upplupna värmekostnader	104 639	44 238
Upplupna kostnader för renhållning	52 123	48 228
Upplupna revisionsarvoden	25 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	0	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	120
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	745 939	642 929
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 054 140	871 568

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

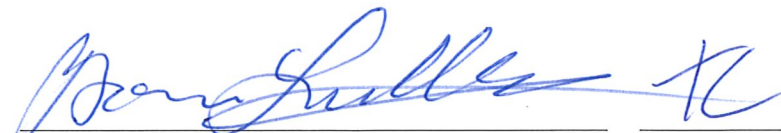
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

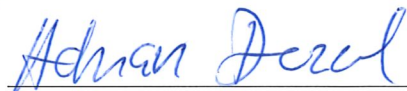
2020-10-13

Ort och datum

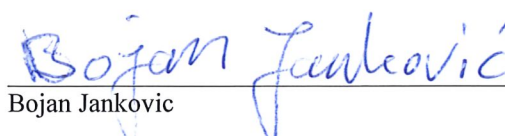


Boine Lindblad


Thomas Cedhag




Adnan Duzel



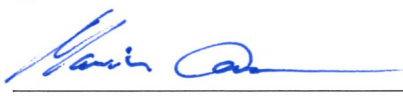
Bojan Jankovic



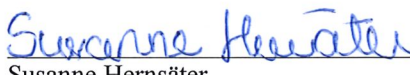
Kjell Olofsson



Jetmir Asani



Martin Carlson



Susanne Hernsäter



Stefan Wänge

Vår revisionsberättelse har lämnats Jönköping den 20 oktober 2020



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor KPMG AB



Birgitta Adolfsson

Förtroendevald 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 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 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 misstag. 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 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, förfälskning, 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 nr 9 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 förtlöpande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 20 oktober 2020

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 planenliga 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

