

# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Jönköpingshus 10  
Org nr: 726000-5454



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Jönköpingshus 10 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.

### Årets resultat

Årets resultat på 5 826 tkr är likvärdigt med föregående års resultat (6 168 tkr) p.g.a. likartad intäcks- och kostnadstotal. Årets prognosticerade resultat (5 047 tkr) ligger därmed strax under årets utfall.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år beroende på faktiska underhållskostnader samt något högre besiktning- samt snö/halkbekämpning orsakat av en snörik vinter.

Räntekostnaderna har samtidigt minskat, p.g.a. tre omsatta lån under verksamhetsperioden där man lyckats sätta en lägre, bättre ränta för kommande perioder.

Föreningens likviditet och soliditet har under året förbättrats i förhållande till föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 383 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 209 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vattendelaren 6-8 och 10-11 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 333 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967-1970. Fastighetens adress är Bokgatan 4-14 och Oxelgatan 1-35 i Jönköping. I fastigheten finns också ett centralgarage med 175 st parkeringsplatser och 7 st mopedplatser. På gården finns det 206 st parkeringsplatser varav 18 st är besöksparkeringar och 10 st är husvagnsparkeringar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Jönköping

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.	>5 r.o.k.	Summa
18	58	188	48	21	0	333

**Dessutom tillkommer:**

Lokaler	Garage	P-platser	Mopedplatser
33	175	206	7

Total bostadsarea 27 388 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 2 422 m<sup>2</sup>

**Föreningens medlemskap i RBs intresseförening**

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Årets utdelning från medlemskap i Riksbyggens intresseförening gav föreningen 133 056 kr, återbäringen 28 375 kr.

**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 702 tkr och planerat underhåll för 185 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Årets investeringar:** Årets investeringar har bestått i utbyte av hissar utifrån en projektfördelning där samtliga hissar i fastigheterna byts ut etappvis. Föreningen har nu utfört hissetapp 2 av totalt 4 etapper för att säkerställa ett komplett utbyte av samtliga hissar.

Årets investering i hissetapp 2 har kostat 4 457 tkr och hisskostnaden läggs upp som avskrivning under en 20 årig avskrivningsperiod.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2018 och visar på ett underhållsbehov på 143 913 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Utbyte av hissar kommer framöver inte att finnas med i underhållsplanen med anledning av komponentavskrivning. Avsättning för verksamhetsåret har med hänsyn till detta skett med 4 500 tkr. 

Föreningen har under verksamhetsperioden utfört nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp i tkr</b>
Ventilation	57 tkr
Fläktar	61 tkr
Expansionskärl	21 tkr
Radiatorpump	46 tkr

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av/kommentar</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Thomas Jonsson	Ordförande	Stämman	2018
Inger Pettersson Pulpito	Vice ordförande	Stämman	2018
Göran Bard	Sekreterare	Stämman	2018
Ajla Crnic	Ledamot	Stämman	2019
Jens Wahlberg	Ledamot	Stämman	2019
Jonas Sjögren	Representant Riksbyggen	Stämman	2019

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Utsedd av/kommentar</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Adam Malm	Stämman	2018
Fredrik Esbensen	Stämman	2018
Tony Stevkov	Stämman	2018
Gabriela Panevska Ilik	Stämman	2018
Katarina Åkerlund	Stämman	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av/kommentar</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Annika Sörensson	Föreningsvald revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av/kommentar</b>
KPMG AB	Stämman
Rose-Marie Gustavsson	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av/kommentar</b>
Ingrid Johansson (sammankallande)	Stämman
Amir Crnic	Stämman
Harry Karlsson	Stämman

Föreningen tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Thomas Jonsson och Inger Pettersson Pulpito, 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.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 475 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 472 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Under verksamhetsåret har 40 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 34). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2016 då avgifterna höjdes med 2%.

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

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 676 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	19 344	19 378	19 004	18 470
Resultat efter finansiella	5 826	6 168	4 310	3 464
Årets resultat	5 826	6 168	4 310	3 464
Avsättning till underhållsfond/m <sup>2</sup>	164	110	117	117
Balansomslutning	74 248	70 498	68 640	73 191
Soliditet	45%	40%	32%	24%
Likviditet	173%	131%	214%	119%
Årsavgift för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	677	677	663	644
Driftskostnader, kr/m <sup>2</sup>	234	202	263	241
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	33	38	53	71
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	929	696	596	479
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 244	1 322	1 537	1 767

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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

	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 315 496	0	0	20 752 465	-310 973	6 168 899
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					6 168 899	-6 168 899
Reservering underhållsfond				4 500 000	-4 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-184 651	184 651	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						5 826 314
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 315 496</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 067 814</b>	<b>1 542 577</b>	<b>5 826 314</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	5 857 926
Årets resultat	5 826 314
Årets fondavsättning enligt underhållsplanen	-4 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	184 651
<b>Summa</b>	<b>7 368 891</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **7 368 891**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	19 344 697	19 378 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	208 080	91 686
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 552 777</b>	<b>19 470 194</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 400 417	-6 025 593
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 945 536	-3 127 777
Personalkostnader	Not 6	-240 655	-191 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 383 019	-2 985 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 969 627</b>	<b>-12 330 404</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 583 150</b>	<b>7 139 791</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	133 056	127 512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 868	26 454
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-911 760	-1 124 857
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-756 836</b>	<b>-970 891</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 826 314</b>	<b>6 168 899</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>5 826 314</b>	<b>6 168 899</b>



# Balansräkning

Belopp i SEK		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	61 727 083	60 606 328
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	46 550
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 727 083</b>	<b>60 652 878</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 386 000	1 386 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 386 000</b>	<b>1 386 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 113 083</b>	<b>62 038 878</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	807	36 713
Övriga fordringar	Not 15	43 981	59 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	872 319	902 218
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>917 107</b>	<b>998 563</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	10 217 871	7 461 280
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 217 871</b>	<b>7 461 280</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 134 978</b>	<b>8 459 843</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>74 248 061</b>	<b>70 498 721</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		1 315 496	1 315 496
Fond för yttre underhåll		25 067 814	20 752 465
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 383 310</b>	<b>22 067 961</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 542 577	-310 973
Årets resultat		5 826 314	6 168 899
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 368 891</b>	<b>5 857 926</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 752 201</b>	<b>27 925 887</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	35 142 655	36 204 220
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 142 655</b>	<b>36 204 220</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 029 252	2 100 000
Leverantörsskulder	Not 20	2 313 485	767 482
Skatteskulder	Not 21	8 995	1 669
Övriga skulder	Not 22	46 250	10 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 955 222	3 488 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 353 204</b>	<b>6 368 614</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>74 248 060</b>	<b>70 498 721</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.


### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Immateriella anläggningstillgångar

Bostadslånepost 

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	18 527 191	18 539 003
Hyror, lokaler	57 673	57 278
Hyror, garage	528 600	529 080
Hyror, p-platser	260 686	263 780
Hyror, övriga	0	14 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-107	-80
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 796	-4 453
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 550	-20 901
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>19 344 697</b>	<b>19 378 508</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Gemensamhetslokal & övriga ersättningar (pantförskrivning, överlåtelser)	169 643	72 582
Inkassointäkter	2 920	6 220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-251
Övriga rörelseintäkter	35 524	13 135
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>208 080</b>	<b>91 686</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-184 651	0
Reparationer	-702 339	-649 478
Självrisk	0	-8 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-471 501	-464 175
Försäkringspremier	-194 853	-200 971
Kabel- och digital-TV	-616 700	-580 337
Återbäring från Riksbyggen	28 375	46 100
Serviceavtal	-24 558	-20 123
Obligatoriska besiktningar	-199 014	-278 515
Bevakningskostnader	-32 302	-36 554
Snö- och halkbekämpning	-161 141	-35 529
Drift och förbrukning, övrigt	-25 022	-30 736
Förbrukningsinventarier	-13 928	-118 083
Vatten	-759 236	-783 434
Fastighetsel	-857 180	-843 537
Uppvärmning	-1 599 735	-1 513 589
Sophantering och återvinning	-520 693	-488 740
Förvaltningsarvode drift	-65 939	-18 992
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-6 400 417</b>	<b>-6 025 593</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 657 591	-2 564 314
Annonsering och reklam	0	-20 623
IT-kostnader	-26 092	-27 121
Självrisk vid skada	-40 950	0
Arvode, yrkesrevisorer	-31 500	-21 750
Övriga förvaltningskostnader	-61 863	-11 052
Kreditupplysningar	-86	-11 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-77 437	0
Kontorsmateriel	-433	-15 625
Kommunikation	-16 050	-990
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-376
Tidskrifter och facklitteratur	-451	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-19 980
Konsultarvoden	-6 531	-428 182
Bankkostnader	-2 130	-1 164
Övriga externa kostnader, Passera AB etc.	-24 424	-5 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 945 536</b>	<b>-3 127 777</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-158 025	-126 444
Ersättning för förlorad arbetstjänst	-19 750	-14 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (vicevärd, revisor)	-9 631	-11 938
Övriga kostnadsersättningar	0	-788
Övriga personalkostnader	-644	0
Sociala kostnader	-52 605	-37 882
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-240 655</b>	<b>-191 052</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 och mark	-3 336 469	-2 939 432
Avskrivning Maskiner och inventarier	-46 550	-46 550
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 383 019</b>	<b>-2 985 982</b>

**Not 8 Resultat från utdelning på andelar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens ekonomiska förening	133 056	127 512
<b>Summa resultat på utdelning</b>	<b>133 056</b>	<b>127 512</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 502	541
Övriga ränteintäkter	20 366	25 913
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>21 868</b>	<b>26 454</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-909 215	-316 415
Övriga räntekostnader	-2 545	-808 442
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-911 760</b>	<b>-1 124 857</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	26 211 300	26 211 300
Mark	1 042 981	1 042 981
Anslutningsavgifter	820 688	820 688
Standardförbättringar	75 079 069,5	68 460 400
	<b>103 154 039</b>	<b>96 535 369</b>
Årets anskaffningar	4 457 224	6 618 670
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>107 611 263</b>	<b>103 154 039</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-16 491 352	-16 491 352
Anslutningsavgifter	-820 688	-820 688
Standardförbättringar	-25 235 671	-22 296 239
	<b>- 42 547 711</b>	<b>- 39 608 279</b>

**Årets avskrivningar**

Årets komponentavskrivningar	-3 336 469	-2 939 432
	<b>- 3 336 469</b>	<b>- 2 939 432</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 45 884 180</b>	<b>- 42 547 711</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>61 727 083</b>	<b>60 606 328</b>
Byggnader	9 719 948	9 719 948
Mark	1 042 981	1 042 981
Standardförbättringar	51 249 760	49 843 399

**Taxeringsvärden**

	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
Byggnader	181 628 000	181 628 000
Mark	64 000 000	64 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>245 628 000</b>	<b>245 628 000</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Anskaffningsvärden**

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	232 750	232 750
Inventarier och verktyg	26 564	26 564
	<b>259 314</b>	<b>259 314</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	0	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>259 314</b>	<b>259 314</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-186 200	-139 650
Inventarier och verktyg	-26 564	-26 564
	<b>- 212 764</b>	<b>- 166 214</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning	-46 550	-46 550
	<b>- 46 550</b>	<b>- 46 550</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 259 314</b>	<b>- 212 764</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>46 550</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar	1 386 000	1 386 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 386 000</b>	<b>1 386 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	807	36 713
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>807</b>	<b>36 713</b>



## Not 15 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	0	56 028
Skattekonto	43 981	3 604
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>43 981</b>	<b>59 632</b>

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 298	8 563
Förutbetalda försäkringspremier	110 241	108 050
Förutbetalt förvaltningsarvode	669 408	658 093
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 373	127 512
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>872 319</b>	<b>902 218</b>

## Not 17 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	5 447 334	4 228 903
Transaktionskonto	4 770 537	3 232 378
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 217 871</b>	<b>7 461 280</b>

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	36 171 907	38 304 220
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 029 252	-2 100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 142 655</b>	<b>36 204 220</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57 %		1 125 000,00	0,00	1 125 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,20 %	2018-10-30	3 096 720,00	0,00	0,00	3 096 720,00
STADSHYPOTEK	5,35 %	2018-12-01	3 082 500,00	0,00	500 000,00	2 582 500,00
STADSHYPOTEK	5,36 %	2019-12-01	3 075 000,00	0,00	500 000,00	2 575 000,00
SEB	1,57 %	2021-06-28	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,84 %	2022-09-01	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	2,16 %	2023-10-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,29 %	2026-01-30	2 925 000,00	0,00	7 313,00	2 917 687,00
<b>Summa</b>			<b>38 304 220</b>	<b>0</b>	<b>2 132 313</b>	<b>36 171 907</b>

Av den långfristiga skulden förfaller 8 529 252 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 510 342 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *W*

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 029 252	2 100 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 029 252</b>	<b>2 100 000</b>

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	2 313 485	767 482
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>2 313 485</b>	<b>767 482</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	471 501	464 175
Debiterad preliminärskatt	-462 506	-462 506
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 995</b>	<b>1 669</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Övrig skuld	39 300	0
Skuld sociala avgifter och skatter	6 950	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>46 250</b>	<b>0</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	65 158	95 893
Upplupna elkostnader	42 569	32 595
Upplupna värmekostnader	56 068	49 801
Upplupna revisionsarvoden	20 437	20 000
Upplupna styrelsearvoden	209 286	174 720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 590	1 662 458
Beräknat förvaltningsarvode	23 740	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 475 374	1 453 288
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 955 222</b>	<b>3 488 755</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	79 066 000	79 066 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus 10, org. nr 726000-5454

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus 10 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra 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. Risken 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 utföra 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 10 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 16 oktober 2018

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Annika Sörensson

Förtroendevald revisor

## Styrelsens underskrifter

Jönköping 2018-09-25  
Ort och datum



Thomas Jonsson



Göran Bard

Ajla Crnic

Ajla Crnic



Inger Pettersson Pulpito



Jens Wahlberg



Jonas Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats,  
datum 2018-10-16

KPMG AB



Olle Nilsson, Auktoriserad revisor



Annika Sörensson, Föreningsvald revisor

---

# RBF Jönköpingshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Jönköpingshus 10 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)

