

Årsredovisning

RBF JÖNKÖPINGSBUS 10
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 726000-5454

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF JÖNKÖPINGSHUS
10 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

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

Föreningen äger fastigheten 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 mopedplatser. På gården är det 206 parkeringsplatser varav 18 st är besöksparkeringar och 10 st är husvagnsplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	58	188	48	21

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Förråd	Mopedplatser
175	206	33	7

Total bostadsarea: 27 388 m²

Total lokalarea: 2 422 m²


Årets taxeringsvärde 245 628 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 219 743 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Jönköping.

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

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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. 

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hisser och garageportar
Berendsen	Entrémattor
SOSAalarm	Hisslarm och brandlarm
Redkite AB	Hemsida
Boxer AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-11-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Thomas Jonsson	Ordförande	Stämman	2016
Inger Pettersson Pulpito	Vice ordförande	Stämman	2016
Anita Svedenklint	Ledamot	Stämman	2017
Göran Bard	Ledamot	Stämman	2016
Jens Wahlberg	Ledamot	Stämman	2017
Jan Magnusson (slutat april -16)	Ledamot	Riksbyggen	2016

Styrelsesuppleanter

Ajla Crnic	Stämman	2016
Harry Karlsson	Stämman	2016
Inger Tillback	Stämman	2016
Sima Ucar (slutat dec -15)	Stämman	2016
Anna Lindberg	Riksbyggen	2016

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Laila Stridh	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

KPMG AB	Stämman
Rose-Marie Gustavsson	Stämman

Valberedning

Amir Crnic (sammankallande)	Stämman
-----------------------------	---------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-07-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 078 tkr och planerat underhåll för 1 033 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". *DN*

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 143 076 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte	2007/2008
Tvättstugor/uthyrningslägenhet	2009/2010
Ombyggnation förråd	2010/2011
Gårdsprojektet etapp 1	2012/2013
Belysning övre gården	2012/2013
P-platsprojektet	2013/2014
Belysning nedre gården	2014/2015
Belysning källare och vind, närvarostyrd	2014/2015
Byte värmepump	2014/2015
Hissprojekt, konsultarvoden	2014/2015

Årets utförda underhåll	Belopp kr
Värmepump	495 000
Putsnings, målning fasadsocklar	538 225

Planerat underhåll	År
Hissar	2015/2016-2020/2021
Gårdsprojekt etapp 2/pelare garage	2016/2017

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare högre intäkter och på grund av höjda årsavgifter och lägre övriga externa kostnader.

Driftkostnaderna exklusive reparationer och underhåll har ökat något jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån och extra amorteringar föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 119% till 214%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 549 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 859 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Från och med räkenskapsår 2016/2017 kommer K3 att tillämpas i föreningen.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 455 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 56 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 49 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 462 personer.

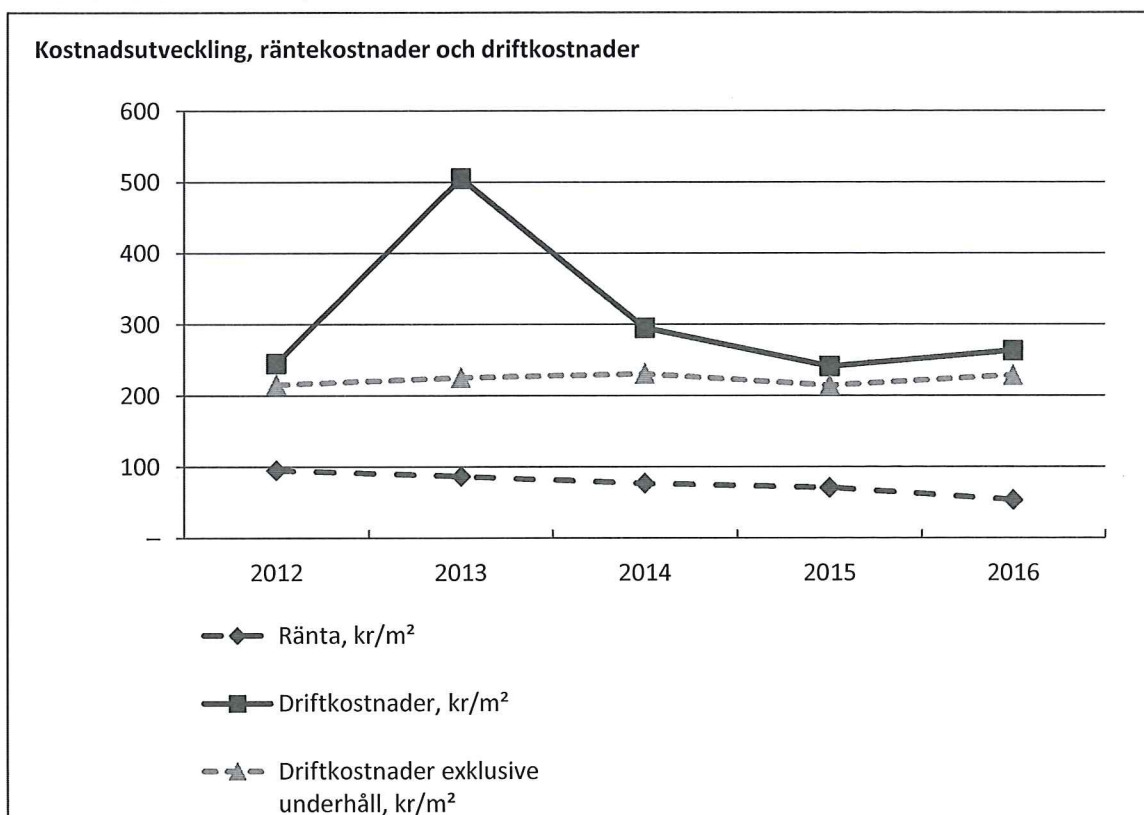
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 37 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. *iw*

Under året har bostadsrättsföreningen använt 860 936 kWh fastighetsel och 2 244 MWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 302 kWh el och värmeförbrukningen är oförändrad.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	19 004	18 470	17 944	17 892	17 890
Resultat efter finansiella poster	4 310	3 464	1 494	- 4 814	2 919
Årets resultat	4 310	3 464	1 494	- 4 814	2 919
Resultat exklusive avskrivningar	6 859	6 103	4 136	- 2 219	5 518
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	3 359	2 603	1 336	- 4 219	2 518
Avsättning till underhållsfond kr/m²	117	117	94	67	101
Balansomslutning	68 640	73 191	71 478	73 535	82 467
Soliditet	32%	24%	20%	17%	21%
Likviditet	214%	119%	170%	123%	128%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	663	644	625	625	626
Driftkostnader, kr/m²	263	241	295	505	245
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	228	214	231	225	215
Ränta, kr/m²	53	71	77	87	95
Underhållsfond, kr/m²	596	479	368	305	474
Lån, kr/m²	1 463	1 767	1 837	1 922	2 013
Värmeförbrukning, MWh	2 244	2 244	2 102	2 537	2 196
Vattenförbrukning, m³	31 134	30 352	30 917	32 264	31 314
El, kWh	860 936	860 634	839 418	906 676	927 781

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	845 839
Årets resultat före fondförändring	4 309 963
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 033 225</u>
Summa överskott	2 689 027

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	2 689 027 <i>ow</i>
----------------------------	---------------------

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	19 004 061	18 469 898
Övriga rörelseintäkter	2	21 121	52 186
Summa rörelseintäkter, m.m.		19 025 182	18 522 084
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 844 136	-7 170 832
Övriga externa kostnader	4	-2 705 927	-3 199 403
Personalkostnader	5	- 172 921	- 114 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 548 598	-2 639 782
Summa rörelsekostnader		-13 271 582	-13 124 658
Rörelseresultat		5 753 600	5 397 426
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	127 512	96 876
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	22 390	73 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 593 539	-2 103 859
Summa finansiella poster		-1 443 637	-1 933 797
Resultat efter finansiella poster		4 309 963	3 463 629
Årets resultat	17	4 309 963	3 463 629 <i>DN</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	56 927 090	59 429 138
Inventarier, verktyg och installationer	11	93 100	139 650
Summa materiella anläggningstillgångar		57 020 190	59 568 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 386 000	1 053 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 386 000	1 053 000
Summa anläggningstillgångar		58 406 190	60 621 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	17 422	23 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 418 690	880 047
Summa kortfristiga fordringar		2 436 112	903 139
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	9 900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	7 797 536	1 766 296
Summa kassa och bank		7 797 536	1 766 296
Summa omsättningstillgångar		10 233 648	12 569 435
SUMMA TILLGÅNGAR		68 639 838	73 191 224

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 315 496	1 315 496
Underhållsfond		17 752 465	14 285 690
Summa bundet eget kapital		<u>19 067 961</u>	<u>15 601 186</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 620 936	-1 617 790
Årets resultat		4 309 963	3 463 629
Summa fritt eget kapital		<u>2 689 027</u>	<u>1 845 839</u>
Summa eget kapital		<u>21 756 988</u>	<u>17 447 025</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	42 106 720	45 181 720
Summa långfristiga skulder		<u>42 106 720</u>	<u>45 181 720</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 500 000	7 492 716
Leverantörsskulder		974 225	1 018 461
Övriga skulder		1 000	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 300 905	2 051 302
Summa kortfristiga skulder		<u>4 776 130</u>	<u>10 562 479</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>68 639 838</u>	<u>73 191 224</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		79 066 000	79 066 000
Summa ställda säkerheter		<u>79 066 000</u>	<u>79 066 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga <i>IN</i>

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 688 884 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. *W*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2029
Stambyte	Linjär	41	2048
Standardförbättringar	Linjär	30	2031
Bredbandsinstallation	Linjär	9	2015
Inventarier	Linjär	5	2018

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	18 170 320	17 642 689
Hyrer, lokaler	57 003	57 009
Hyrer, garage	528 600	527 835
Hyrer, p-platser	261 237	262 520
Hyrer, övriga	10 780	2 600
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 40	- 20
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 443	- 1 317
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 22 396	- 21 417
	<u>19 004 061</u>	<u>18 469 898</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Erhållna räntebidrag	–	- 968
Övriga lokalintäkter	14 300	24 820
Övriga ersättningar	–	18 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	71	- 106
Inkassointäkter	1 800	2 340
Övriga rörelseintäkter	4 950	7 900
	<u>21 121</u>	<u>52 186</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 077 999	752 976
Underhåll	1 033 225	790 553
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	448 524	441 349
Försäkringspremier	190 447	174 922
Kabel- och digital-TV	622 295	577 994
Rörligt underhållsarvode	140 396	85 907
Trädgårdsskötsel	9 693	12 461
Återbäring från Riksbyggen	- 50 200	- 78 300
Städning gemensamma utrymmen	–	1 625
Bevakningskostnader	27 436	29 800
Snö- och halkbekämpning	86 249	96 518
Drift och förbrukning, övrigt	66 343	60 360
Förbrukningsmateriel	229 829	169 540
Serviceavtal	251 896	259 219
Vatten	748 499	777 538
El	898 226	982 607
Uppvärmning	1 583 130	1 534 327
Sophantering och återvinning	480 149	510 076
	<u>7 844 136</u>	<u>7 179 471</u>

2016-06-30 2015-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	2 497 252	2 496 252
Trycksaker	4 371	–
IT-kostnader	48 220	56 278
Juridiska kostnader	3 150	7 096
Arvode, yrkesrevisorer	19 913	19 150
Telefon och porto	1 983	1 985
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5	13
Medlems- och föreningsavgifter	20 680	19 980
Konsultarvoden	108 836	590 011
Bankkostnader	1 517	–
	<u>2 705 927</u>	<u>3 190 764</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	118 249	72 406
Sammanträdesarvoden	8 880	8 882
Övriga ersättningar	9 577	6 647
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	42
Summa	<u>136 706</u>	<u>87 977</u>
Sociala kostnader	<u>36 215</u>	<u>26 664</u>
	172 921	114 641

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	747 688	747 688
Om- och tillbyggnader	1 754 360	1 754 360
Standardförbättringar	–	91 184
Inventarier och verktyg	46 550	46 550
	<u>2 548 598</u>	<u>2 639 782</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	127 512	96 876
	<u>127 512</u>	<u>96 876</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	425
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	17 389	71 572
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	194	803
Övriga ränteintäkter	4 807	387
	<u>22 390</u>	<u>73 187</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 593 539	2 103 677
Övriga räntekostnader	–	182
	<u>1 593 539</u>	<u>2 103 859</u>

2016-06-30 2015-06-30

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	26 211 300	26 211 300
Mark	1 042 981	1 042 981
Anslutningsavgifter	820 688	820 688
Standardförbättringar	68 460 400	68 460 400
Summa anskaffningsvärden	<u>96 535 369</u>	<u>96 535 369</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 743 664	-14 995 976
Anslutningsavgifter	- 820 688	- 820 688
Standardförbättringar	-20 541 879	-18 696 335
	<u>-37 106 231</u>	<u>-34 512 999</u>
Årets avskrivning byggnader	- 747 688	- 747 688
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 754 360	-1 845 544
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-39 608 279</u>	<u>-37 106 231</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>56 927 090</u>	<u>59 429 138</u>
Varav		
Byggnader	9 719 948	10 467 636
Mark	1 042 981	1 042 981
Standardförbättringar	46 164 161	47 918 521
Taxeringsvärden		
bostäder	243 000 000	217 000 000
lokaler	2 628 000	2 743 000
Totalt taxeringsvärde	<u>245 628 000</u>	<u>219 743 000</u>
varav byggnader	181 628 000	162 743 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	232 750	232 750
Inventarier och verktyg	26 564	26 564
Summa anskaffningsvärden	<u>259 314</u>	<u>259 314</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 93 100	- 93 100
Inventarier och verktyg	- 26 564	19 986
	<u>- 119 664</u>	<u>- 73 114</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 46 550	- 46 550
	<u>- 46 550</u>	<u>- 46 550</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 166 214</u>	<u>- 119 664</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>93 100</u>	<u>139 650</u>
Varav		
Maskiner och inventarier	93 100	139 650

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2772 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	1 386 000	1 053 000
	<u>1 386 000</u>	<u>1 053 000</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	13 982	21 157
Skattekonto	3 440	1 935
	<u>17 422</u>	<u>23 092</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 466	13 123
Förutbetalda försäkringspremier	92 921	97 526
Förutbetalt förvaltningsarvode	624 063	624 063
Förutbetald vattenavgift	64 575	62 237
Förutbetald renhållning	32 083	31 255
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	51 843
Övriga förutbetalda kostnader	1 600 582	–
	<u>2 418 690</u>	<u>880 047</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	9 900 000
	–	<u>9 900 000</u>


Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	5 660 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	2 137 536	1 766 296
	<u>7 797 536</u>	<u>1 766 296</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 315 496	14 285 690	-1 617 790	3 463 629
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 463 629	-3 463 629
Reservering underhållsfond		3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 033 225	1 033 225	
Årets resultat				4 309 963
Vid årets slut	1 315 496	17 752 465	-1 620 936	4 309 963

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 4 309 963 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 1 843 187 kr. 

2016-06-30 2015-06-30

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	43 606 720	52 674 436
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 500 000	-7 492 716
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	42 106 720	45 181 720

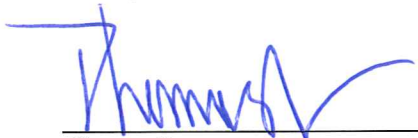
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,75%	2015-07-22	4 015 116		4 015 116	
STADSHYPOTEK	1,80%	2015-09-04	1 377 600		1 377 600	
STADSHYPOTEK	4,42%	2015-09-01	10 000 000		10 000 000	
STADSHYPOTEK	3,43%	2015-10-30	5 000 000		5 000 000	
STADSHYPOTEK	3,77%	2016-06-01	10 000 000		10 000 000	
STADSHYPOTEK	5,23%	2016-03-01	2 175 000		2 175 000	
STADSHYPOTEK	1,84%	2022-09-01		10 000 000		10 000 000
STADSHYPOTEK	2,72%	2018-01-30	2 925 000			2 925 000
STADSHYPOTEK	2,87%	2017-01-30	3 802 500			3 802 500
STADSHYPOTEK	2,91%	2018-04-30	3 096 720			3 096 720
STADSHYPOTEK	5,30%	2017-10-30	2 125 000		500 000	1 625 000
STADSHYPOTEK	5,35%	2018-12-01	4 082 500		500 000	3 582 500
STADSHYPOTEK	5,36%	2019-12-01	4 075 000		500 000	3 575 000
SEB	1,57%	2021-06-28		10 000 000		10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,16%	2023-10-25		5 000 000		5 000 000
			52 674 436	25 000 000	34 067 716	43 606 720

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

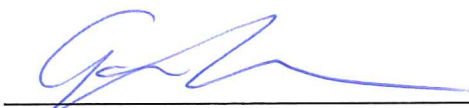
Upplupna räntekostnader	113 625	194 795
Upplupna elkostnader	47 173	56 607
Upplupna värmekostnader	58 026	57 092
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 400
Upplupna styrelsearvoden	172 770	117 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 641	7 426
Beräknat förvaltningsarvode	140 396	84 738
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 562 274	1 513 764
	2 300 905	2 051 302

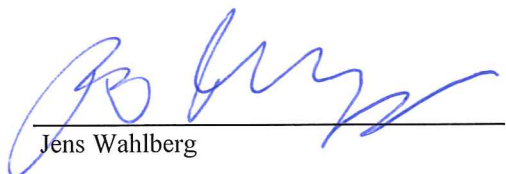
Jönköping 2016- 08-31

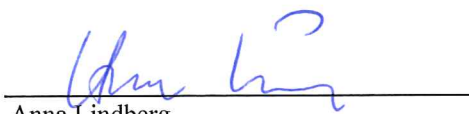

Thomas Jonsson


Inger Pettersson Pulpito


Anita Svedenklint



Göran Bard



Jens Wahlberg


Anna Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jönköping 2016- 02-02
KPMG AB


Olle Nilsson
Auktoriserad revisor


Laila Stridh
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 10, org. nr 726000-5454

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 10s finansiella ställning per den 30 juni 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Jönköping den 2 september 2016

KPMG AB



Olle Nilsson
Auktoriserad revisor



Laila Stridh
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdepåminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdepåminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF JÖNKÖPING- SHUS 10

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF JÖNKÖPINGSHUS 10
i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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