
Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

RBF Jönköpingshus 10
Org nr: 726000-5454



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Jönköpingshus 10 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-
07-01 till 2017-06-30

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna 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. Utomhus finns det 206 st parkeringsplatser varav 18 st är besöksparkeringar och 10 st är husvagnsparkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Jönköping

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
18	58	188	48	21	0	333,00
Antal lokaler:33		Antal P-platser utomhus:206		Antal garageplatser:175		Antal mopedplatser:7

Total bostadsarea: 27 388 m²

Total lokalarea: 2 422 m²

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.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 649 tkr och planerat underhåll för 6 619 tkr som är delkostnad i ett hissprojekt.

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 april 2017 och visar på ett underhållsbehov på 139 849 tkr fördelat under de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett med 3 000 tkr.

I underhållsplanen ingår som planerat underhåll ett hissprojekt vilket kommer att aktiveras och avskrivas enligt K3 under vardera projektperiod. För verksamhetsperioden kommer därmed 6 619 tkr att aktiveras och skrivas av enligt K3 komponentavskrivningsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2007/2008
Tvättstugor/uthyrningslägenhet	2009/2010
Ombyggnation förråd	2010/2011
Gårdsprojektet etapp 1	2012/2013
Belysning övre garden	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
Värmepump	2015/2016
Putsning, målning fasadsocklar	2015/2016

Årets utförda underhåll

Beskrivning	År
Del av hissprojekt	2016/2017

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Hissar	2017-2020/2021
Gårdsprojekt etapp 2/pelare garage	2017

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	År
Thomas Jonsson	Ordförande	2018
Inger Pettersson Pulpito	Vice ordförande	2018
Anita Svedenklint	Ledamot	2017
Göran Bard	Ledamot	2018
Jens Wahlberg	Ledamot	2017
Anders Hasselberg (avgått)	Representant Riksbyggen	2017

Styrelsesuppleanter	År
Ajla Crnic	2017
Harry Karlsson	2017
Nesima Krajinovic	2017
Carin Karlsson	2017
Anna Lindberg (avgått)	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	År
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2017
Laila Stridh	Föreningsvald revisor	

Revisorssuppleanter	År
KPMG AB	2017
Rose-Marie Gustavsson	

Valberedning	Kommentar	År
Ingrid Johansson	Sammanställande	2017
Amir Crnic		2017

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Thomas Jonsson och Inger Pettersson Pulpito, två i förening. Riksbyggens styrelsesuppleant Anna Lindberg har avgått och är ersatt av Riksbyggen utsedde Jonas Sjögren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat på 6 168 tkr är bättre än föregående år på grund av lägre reparation- och underhållskostnader som en effekt av övergången till K3-regelverket. Under räkenskapsåret har lån omsatts till lägre ränta och amorteringar gjorts vilket lett till lägre räntekostnader för verksamhetsperioden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 462 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 48 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 475 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav. Under verksamhetsåret har 34 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 37). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2016 då avgifterna höjdes med 2%. Årsavgifterna 2016 uppgår i genomsnitt till 677 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	19 378	19 004	18 470	17 944	17 892
Resultat efter finansiella poster	6 168	4 310	3 464	1 494	-4 814
Årets resultat	6 168	4 310	3 464	1 494	-4 814
Resultat exklusive avskrivningar	9 154	6 859	6 103	4 136	-2 219
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	6 154	3 359	2 603	1 336	-4 219
Avsättning till underhållsfond kr/m2	101	117	117	94	67
Balansomslutning	70 498	68 640	73 191	71 478	73 535
Soliditet	40%	32%	24%	20%	17%
Likviditet	131%	214%	119%	170%	123%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	677	663	644	625	625
Driftskostnader, kr/m2	202	263	241	295	505
Driftskostnader exklusive underhåll, kr/m2	202	228	214	231	225
Ränta, kr/m2	38	53	71	77	87
Underhållsfond, kr/m2	696	596	479	368	305
Lån, kr/m2	1 285	1 463	1 767	1 837	1 922
Värmeförbrukning, MWh	2 166	2 244	2 244	2 102	2 537
Vattenförbrukning, m2	31 257	31 134	30 352	30 917	32 264
EI, kWh	846 915	860 936	860 634	839 418	906 676
Totalt					

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 315 496	17 752 465	-1 620 936	4 309 963
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 309 963	-4 309 963
Reservering underhållsfond		3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				6 168 899
Vid årets slut	1 315 496	20 752 465	-310 973	6 168 899

Resultatdisposition

Balanserat resultat	2 689 027
Årets resultat	6 168 899
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	5 857 926
Extra avsättning till underhållsfond	
Att balansera i ny räkning	5 857 926

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 2	19 378 508	19 004 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 686	21 121
Summa rörelseintäkter		19 470 194	19 025 182
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 025 593	-7 844 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 127 777	-2 705 927
Personalkostnader	Not 6	-191 052	-172 921
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 985 982	-2 548 598
Summa rörelsekostnader		-12 330 404	-13 271 582
RÖRELSERESULTAT		7 139 791	5 753 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	153 966	149 902
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-1 124 857	-1 593 539
Summa finansiella poster		-970 891	-1 443 637
Resultat efter finansiella poster		6 168 899	4 309 963
Resultat före skatt		6 168 899	4 309 963
Årets resultat		6 168 899	4 309 963

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	60 606 328	56 927 090
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	46 550	93 100
Summa materiella anläggningstillgångar		60 652 878	57 020 190
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 386 000	1 386 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 386 000	1 386 000
Summa anläggningstillgångar		62 038 878	58 406 190
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	36 713	0
Övriga fordringar	Not 14	59 632	17 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	902 218	2 418 690
Summa kortfristiga fordringar		998 563	2 436 112
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 461 280	7 797 536
Summa kassa och bank		7 461 280	7 797 536
Summa omsättningstillgångar		8 459 843	10 233 648
SUMMA TILLGÅNGAR		70 498 721	68 639 838

Balansräkning

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 315 496	1 315 496
Fond för yttre underhåll	20 752 465	17 752 465
Summa bundet eget kapital	22 067 961	19 067 961
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-310 973	-1 620 936
Årets resultat	6 168 899	4 309 963
Summa fritt eget kapital	5 857 926	2 689 027
Summa eget kapital	27 925 887	21 756 988
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	
Summa långfristiga skulder	36 204 220	42 106 720
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 18	
Skatteskulder	Not 19	
Förinbetald hyresintäkt		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	
Summa kortfristiga skulder	6 368 614	4 776 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	70 498 721	68 639 838

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har föreningens fastighet ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter och dels avseende avskrivningar då komponentavskrivning tillämpas.

Föreningen tillämpar den lätttnadsregel som innebär att föreningen inte behöver räkna om jämförelseåret i samband med övergången.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Antal år
Tak	40
Fasad	50
Stammar	40
Fönster	40

Hiss	40
Tvättstuga	20
Installationer	30
Stomme	120

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 tom 2017-06-30	2015-07-01 tom 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	18 539 003	18 170 320
Hyrer, lokaler	57 278	57 003
Hyrer, garage	529 080	528 600
Hyrer, p-platser	263 780	261 237
Hyrer, övriga	14 800	10 780
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-80	-40
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-4 453	-1 443
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 901	-22 396
Summa Nettoomsättning	19 378 508	19 004 061

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 tom 2017-06-30	2015-07-01 tom 2016-06-30
Övriga lokalintäkter & ersättningar	72 582	14 300
Inkassointäkter	6 220	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-251	71
Övriga rörelseintäkter	13 135	4 950
Summa Övriga rörelseintäkter	91 686	21 121

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 tom 2017-06-30	2015-07-01 tom 2016-06-30
Underhåll	0	-1 033 225
Reparationer	-649 478	-1 077 999
Självrisk	-8 900	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-464 175	-448 524
Försäkringspremier	-200 971	-190 447
Kabel- och digital-TV	-580 337	-622 295
Återbäring från Riksbyggen	46 100	50 200
Serviceavtal	-20 123	0
Bevakningskostnader	-36 554	-27 436
Snö- och halkbekämpning	-35 529	-86 249
Drift och förbrukning, övrigt	-30 736	-66 343
Förbrukningsinventarier och programvara"	-118 083	-229 829
Fordons- och maskinkostnader	-278 515	-251 896
Vatten	-783 434	-748 499
Fastighetsel	-843 537	-898 226
Uppvärmning	-1 513 589	-1 583 130
Sophantering och återvinning	-488 740	-480 149
Förvaltningsarvode drift	-18 992	-150 089
Summa Driftkostnader	-6 025 593	-7 844 136

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 tom 2017-06-30	2015-07-01 tom 2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 564 314	-2 496 252
Annonsering och reklam	-20 623	-4 371
IT-kostnader	-27 121	-48 220
Arvode, yrkesrevisorer	-21 750	-19 913
Övriga försäljningskostnader	-11 052	-1 000
Kreditupplysningar	-11 600	-3 150
Kontorsmateriel	-15 625	0
Telefon och porto	-990	-1 983
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-376	-5
Medlems- och föreningsavgifter	-19 980	-20 680
Konsultarvoden	-428 182	-108 836
Bankkostnader	-1 164	-1 517
Övriga externa kostnader	-5 000	0
Summa Övriga externa kostnader	-3 127 777	-2 705 927

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 tom 2017-06-30	2015-07-01 tom 2016-06-30
Styrelsearvoden	-126 444	-118 249
Sammanträdesarvoden	0	-8 880
Övriga ersättningar	-14 000	-9 577
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 938	0
Övriga kostnadsersättningar	-788	0
Summa Personalkostnader	-153 169	-136 706
Sociala kostnader	-37 882	-36 215
	-191 052	-172 921

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2016-07-01 tom 2017-06-30	2015-07-01 tom 2016-06-30
Avskrivning Byggnader	0	-747 688
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-1 754 360
Komponentavskrivning	-2 939 432	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-46 550	-46 550
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 985 982	-2 548 598

Not 8 Utdelning och ränteintäkter

	2016-07-01 tom 2017-06-30	2015-07-01 tom 2016-06-30
Utdelning på aktier	127 512	127 512
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 913	22 196
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	541	194
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	153 966	149 902

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01 tom 2017-06-30	2015-07-01 tom 2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 124 857	-1 593 539
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 124 857	-1 593 539

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2016-07-01 tom 2017-06-30	2015-07-01 tom 2016-06-30
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	96 535 369	96 535 369
Årets anskaffningar		
Summa	6 618 670	0
Avyttringar och utrangeringar		
Summa	0	0
Summa anskaffningsvärden	103 154 039	96 535 369

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-16 491 352	-15 743 664
Anslutningsavgifter	-820 688	-820 688
Standardförbättringar	-22 296 239	-20 541 879
Summa	-39 608 279	-37 106 231
Årets avskrivningar avyttringar och utrangeringar	0	0
Utrangering	0	0
Årets avskrivning byggnader	0	-747 688
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-1 754 360
Årets komponentavskrivning	-2 939 432	
Summa	-2 939 432	-2 502 048
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-42 547 711	-39 608 279

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Akkumulerade avskrivningar		
Summa	-42 547 711	-39 608 279
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 606 328	56 927 090
Varav		
Mark	1 042 981	1 042 981
Standardförbättringar	49 843 399	46 164 161
Byggnader	9 719 948	9 719 948

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	232 750	232 750
Inventarier och verktyg	26 564	26 564
Summa	259 314	259 314
Årets anskaffningar		
Summa	0	0
Utrangeringar		
Summa	0	0
Summa anskaffningsvärden	0	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-139 650	-93 100
Inventarier och verktyg	-26 564	-26 564
Summa	-166 214	-119 664
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Summa	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-46 550	-46 550
Summa	-46 550	-46 550
Akkumulerade avskrivningar		
Summa	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-212 764	-166 214
Restvärde enligt plan vid årets slut	-46 550	-93 100
Varav		
Maskiner och inventarier	46 550	93 100

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Andra långfristiga fordringar	1 386 000	1 386 000
Summa Andra långfristiga fordringar	1 386 000	1 386 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	36 713	0
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	36 713	0

Not 14 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	56 028	13 982
Skattekonto	3 604	3 440
Summa Övriga fordringar	59 632	17 422

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 563	4 466
Förutbetalda försäkringspremier	108 050	92 921
Förutbetalt förvaltningsarvode	658 093	624 063
Förutbetald vattenavgift	0	64 575
Förutbetald renhållning	0	32 083
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 512	1 600 582
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	902 218	2 418 690

Not 16 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
SBAB	4 228 903	5 660 000
Transaktionskonto Swedbank	3 232 378	2 137 536
Summa Kassa och bank	7 461 280	7 797 536

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Långfristig skuld vid årets slut	36 204 220	42 106 720
Inteckningslån	38 304 220	43 606 720
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 100 000	-1 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	36 204 220	42 106 720

Långlivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB	1,57 %	2021-06-28	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	5,30 %	2017-10-30	1 625 000,00	0,00	500 000,00	1 125 000,00
STADSHYPOTEK	5,35 %	2018-12-01	3 582 500,00	0,00	500 000,00	3 082 500,00
STADSHYPOTEK	5,36 %	2019-12-01	3 575 000,00	0,00	500 000,00	3 075 000,00
STADSHYPOTEK	2,72 %	2018-01-30	2 925 000,00	0,00	0,00	2 925 000,00
STADSHYPOTEK	2,72 %	2018-04-30	3 096 720,00	0,00	0,00	3 096 720,00
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

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	767 482	974 225
Summa Leverantörsskulder	767 482	974 225

Not 19 Skatteskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skatteskulder	0	13 982
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	464 175	448 524
Debiterad preliminärskatt	-462 506	-462 506
Summa Skatteskulder	1 669	0

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	2 100 000	1 500 000
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	2 100 000	1 500 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	95 893	113 625
Upplupna elkostnader	32 595	47 173
Upplupna värmekostnader	49 801	58 026
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	174 720	172 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 662 458	186 641
Beräknat förvaltningsarvode	0	140 396
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 453 288	1 562 274
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 488 755	2 300 905

Not 22 Ställda säkerheter

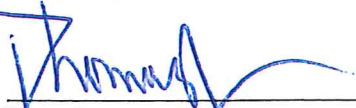
Företagsinteckning	79 066 000	79 066 000
--------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser

Företagsinteckning	0	0 <i>IN</i>
--------------------	---	-------------

Styrelsens underskrifter

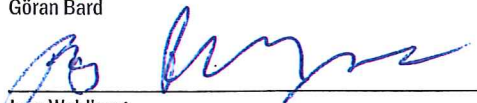
Jönköping 2017-10-17
Ort och datum


Thomas Jonsson

Inger Pettersen Pulpito
Inger Pettersson Pulpito

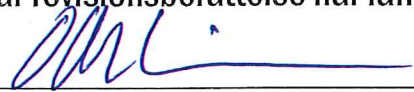
Anita Svedenklint
Anita Svedenklint


Göran Bard


Jens Wahlberg

 ~~Anders Hasselberg~~ Jonas Sjögren, orsedd Rikabyggen
repres. Rikabyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum 2017-10-19


KPMG AB, Auktoriserad revisor

Laila Stridh
Laila Stridh, Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 2017 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att 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 in-nehåller 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 felak- tighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller till- sammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säker- het 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 10 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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 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 auktoriserad revisor 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den

19 oktober 2017

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Laila Stridh

Förtroendevald 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.

värdeminskning 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.

Värdeminskning 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 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

