

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Jönköpingshus 10
Org nr: 726000-5454



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Jönköpingshus 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Jönköpings Kommun.

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

Årets resultat

Årets resultat på 5 833 tkr är likvärdigt med föregående års resultat (5 826 tkr) p.g.a. likartade intäkter och kostnader, samt likartade investeringar.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på exempelvis lägre reparationskostnader. Även underhållskostnader är lägre då dessa nu till stor del beräknas som löpande investeringar som skrivs av utifrån beräknad livslängd, detta då föreningen bytt till ett K3-regelverk vilket medger denna typ av redovisning.

Föreningen har även för verksamhetsåret lägre besiktningkostnader jämfört med tidigare år. Räntekostnaderna har även minskat då två lån omsatts till lägre ränta för kommande perioder. Föreningens likviditet och soliditet har under året förbättrats i förhållande till tidigare år.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Vattendelaren 6-8 och 10-11 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 333 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967-1990. 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 206st parkeringsplatser varav 18 st är besöksparkeringar och 10 st är husvagnsparkeringar.

Fastigheterna är fullvärde försäkrade 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 m²

Total lokalarea 2 422 m²

Årets taxeringsvärde 275 278 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 245 628 000 kr

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, återbäringen 37 500 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 570 tkr och planerat underhåll i form av investeringar för 6 324 tkr.

Då föreningen har gått över till att redovisa enligt K3-regler ses underhåll till stor del som investeringar som årligen blir föremål för avskrivningar, dessa investeringar specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll och investeringar" nedan.

Årets utförda underhåll och investeringar	Belopp i tkr
Hissar	4 704 tkr
Utbyte garageport	102 tkr
Nedre gård inklusive lekplats	1 137 tkr
Stolparmatur utebelysning	109 tkr
Utbyte fjärrvärmecentral	272 tkr
Totalt	6 324 tkr

Årets investeringar har bestått i utbyte av hissar utifrån en projektfördelning där samtliga hissar i fastigheterna byts ut etappvis. Föreningen har nu utfört hissetapp 3 av totalt 4 etapper för att säkerställa ett komplett utbyte av samtliga hissar.

Årets investering i hissetapp 3 har kostat 4 704 tkr och hisskostnaden läggs upp som avskrivning med avskrivningsperiod. Likaså gäller investeringar i byte av garageport, nedre gård inklusive lekplats, stolparmatur utebelysning samt byte av fjärrvärmecentral.

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 2019 och visar på ett underhållsbehov på 130 399 tkr för de närmaste 30 åren. Då föreningens underhåll till största del kommer att kunna skrivas av enligt K3-regler är styrelsens bedömning att befintlig underhållsfond är tillräcklig för att täcka nuvarande behov för nyttjande av framtida underhållsfond. Därav avsätts ej fondmedel till underhållsfonden denna verksamhetsperiod.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämman
Fredrik Esbensen	Ordförande	Stämman	2020
Inger Pettersson Pulpito	Vice ordförande	Stämman	2020
Göran Bard	Sekreterare	Stämman	2020
Ajla Crnic	Ledamot	Stämman	2019
Jens Wahlberg	Ledamot	Stämman	2019
Jonas Sjögren	Representant Riksbyggen	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämman
Anders Bergström	Stämman	2019
Leif Karlsson	Stämman	2019
Doreen Kiggundu Modin	Stämman	2019
Gabriela Panevska Ilik	Stämman	2019
Katarina Åkerlund	Stämman	2019

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter

KPMG AB
Rose-Marie Gustavsson

Utsedd av/kommentar

Stämman
Stämman

Valberedning

Mats Andersson
Harry Karlsson (sammankallande)

Utsedd av/kommentar

Stämman
Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Fredrik Esbensen 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 472 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 45 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 473 personer.

Under verksamhetsåret har 34 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 40). 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 2019 uppgår i genomsnitt till 677 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	19 366	19 344	19 378	19 004	18 470
Resultat efter finansiella	5 833	5 826	6 168	4 310	3 464
Årets resultat	5 833	5 826	6 168	4 310	3 464
Avsättning till underhållsfond/m ²	0	164	110	117	117
Balansomslutning	79 664	74 248	70 498	68 640	73 191
Soliditet	50%	45%	40%	32%	24%
Likviditet	254%	173%	131%	214%	119%
Årsavgift för bostäder, kr/m ²	677	677	677	663	644
Driftskostnader, kr/m ²	221	234	202	263	241
Ränta, kr/m ²	27	33	38	53	71
Underhållsfond, kr/m ²	841	929	696	596	479
Lån, kr/m ²	1 187	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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 315 496	0	0	25 067 814	1 542 577	5 826 314
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					5 826 314	-5 826 314
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						5 833 039
Vid årets slut	1 315 496	0	0	25 067 814	7 368 891	5 833 039

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	7 368 891
Årets resultat	5 833 039
Summa	13 201 930

Styrelsen föreslår
följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning

13 201 930

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 365 733	19 344 697
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 550	208 080
Summa rörelseintäkter		19 508 283	19 552 777
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 064 297	-6 400 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 063 008	-2 945 536
Personalkostnader	Not 6	-278 622	-240 655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 675 744	-3 383 019
Summa rörelsekostnader		-13 081 671	-12 969 627
Rörelseresultat		6 426 612	6 583 150
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	133 056	133 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 086	21 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-746 716	-911 760
Summa finansiella poster		-593 574	-756 836
Resultat efter finansiella poster		5 833 039	5 826 314
Årets resultat		5 833 039	5 826 314

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	64 375 015	61 727 083
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 375 015	61 727 083
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 386 000	1 386 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 386 000	1 386 000
Summa anläggningstillgångar		65 761 015	63 113 083
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	76 958	807
Övriga fordringar	Not 15	84 358	43 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	870 660	872 319
Summa kortfristiga fordringar		1 031 976	917 107
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 870 718	10 217 871
Summa kassa och bank		12 870 718	10 217 871
Summa omsättningstillgångar		13 902 693	11 134 978
Summa tillgångar		79 663 709	74 248 060

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 315 496	1 315 496
Fond för yttre underhåll		25 067 814	25 067 814
Summa bundet eget kapital		26 383 310	26 383 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 368 891	1 542 577
Årets resultat		5 833 039	5 826 314
Summa fritt eget kapital		13 201 930	7 368 891
Summa eget kapital		39 585 240	33 752 202
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 613 403	35 142 655
Summa långfristiga skulder		34 613 403	35 142 655
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	779 252	1 029 252
Leverantörsskulder	Not 19	2 702 880	2 313 485
Skatteskulder	Not 20	-1 185	8 995
Övriga skulder	Not 21	6 449	46 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 977 670	1 955 222
Summa kortfristiga skulder		5 465 066	5 353 204
Summa eget kapital och skulder		79 663 709	74 248 060

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tak	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Stammar	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Hiss	Linjär	20
Tvättstuga	Linjär	20
Installationer	Linjär	30
Stomme	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	18 535 968	18 527 191
Hyror, lokaler	58 272	57 673
Hyror, garage	528 544	528 600
Hyror, p-platser	259 830	260 686
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-220	-107
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 040	-3 796
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 621	-25 550
Summa nettoomsättning	19 365 733	19 344 697

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Gemensamhetslokal & övriga ersättningar (pantförskrivning & överlåtelser)	107 745	169 643
Inkassointäkter	2 580	2 920
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-6
Övriga rörelseintäkter	32 233	35 524
Summa övriga rörelseintäkter	142 550	208 080

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll (årets underhåll är lagd som avskrivningsbar investering)	0	-184 651
Reparationer	-570 012	-702 339
Självrisk	-9 100	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-461 321	-471 501
Försäkringspremier	-222 095	-194 853
Kabel- och digital-TV	-640 583	-616 700
Återbäring från Riksbyggen	37 500	28 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 720	0
Serviceavtal	-93 249	-24 558
Obligatoriska besiktningar	-53 856	-199 014
Bevakningskostnader	-41 965	-32 302
Snö- och halkbekämpning	-84 739	-161 141
Drift och förbrukning, övrigt	-6 129	-25 022
Förbrukningsinventarier	-41 752	-13 928
Vatten	-799 181	-759 236
Fastighetsel	-819 809	-857 180
Uppvärmning	-1 577 345	-1 599 735
Sophantering och återvinning	-546 780	-520 693
Förvaltningsarvode drift	-116 159	-65 939
Summa driftkostnader	-6 064 297	-6 400 417

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration avtalsenlig	-2 781 754	-2 657 591
Annonsering och reklam (sponsring Ekshagens IF)	-20 000	0
IT-kostnader (Redkite, Cygate, Office IT-partner)	-32 104	-26 092
Självrisk vid skada	0	-40 950
Arvode, yrkesrevisor, (K3-övergång)	-36 226	-31 500
Övriga förvaltningskostnader (stämmokostnader, styrelsekostnader etc.)	-59 110	-61 863
Kreditupplysningar, inkassohanteringskostnader gentemot medlemmar,	-6 822	-86
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-63 025	-77 437
Kontorsmateriel	0	-433
Kommunikation (Hallon, Estudio Toshiba, etc.)	-15 139	-16 050
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-440	0
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen RB)	-19 980	0
Konsultarvoden (Amber advokatbyrå)	-25 313	-6 531
Bankkostnader	-2 645	-2 130
Övriga externa kostnader	0	-24 424
Summa övriga externa kostnader	-3 063 008	-2 945 536

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden, (4 prisbasbelopp enl stämmobeslut)	-186 000	-158 025
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-18 000	-19 750
Arvode vicevärd, uppdragstagare, internrevisor	-13 372	-9 631
Övriga personalkostnader (utbildning GDPR)	-6 250	-644
Sociala kostnader	-55 000	-52 605
Summa personalkostnader	-278 622	-240 655

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnadsinventarier	-3 581 918	-3 336 469
Avskrivning Markanläggningar (nedre gård inkl. lekpl., stolparmatur)	-66 638	0
Avskrivning Anslutningsavgifter (fjärrvärmecentral)	-27 188	0
Avskrivning Maskiner och inventarier (utemöbler)	0	-46 550
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 675 744	-3 383 019

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens ekonomiska förening	133 056	133 056
Summa resultat från andelar i koncernföretag	133 056	133 056

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från kundfordringar	986	1 502
Övriga ränteintäkter	19 100	20 366
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 086	21 868

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-744 409	-909 215
Övriga räntekostnader	-2 307	-2 545
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-746 716	-911 760

fw

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	26 211 300	26 211 300
Mark	1 042 981	1 042 981
Anslutningsavgifter	820 688	820 688
Tillkommande utgifter	79 536 293	75 079 070
	107 611 263	103 154 039
 Årets anskaffningar	6 323 676	4 457 224
Årets utrangeringar (anslutningsavgifter)	-121 875	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 813 064	107 611 263
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 491 352	-16 491 352
Anslutningsavgifter	-820 688	-820 688
Standardförbättringar	-28 572 140	-25 235 671
	-45 884 180	-42 547 711
 Årets avskrivningar		
Årets utrangeringar avskrivningar (anslutningsavgifter)	121 875	0
	121 875	0
 Årets komponentavskrivningar	-3 671 636	-3 336 469
	-3 671 636	- 3 336 469
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 49 433 941	- 45 884 180
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 257 248	61 727 083
 Varav		
Byggnader	9 719 948	9 719 948
Mark	1 042 981	1 042 981
Tillkommande utgifter	53 616 194	51 249 760
 Taxeringsvärden		
Bostäder	275 000 000	243 000 000
Lokaler	278 000	2 628 000
Totalt taxeringsvärde	275 278 000	245 628 000
varav byggnader	154 278 000	181 628 000
varav mark	121 000 000	64 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	232 750	232 750
Inventarier och verktyg	26 564	26 564
	259 314	259 314
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	259 314	259 314
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-232 750	--186 200
Inventarier och verktyg	-26 564	-26 564
	-259 314	-212 764
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-46 550
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 259 314	- 259 314
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Garantikapital Intresseföreningen Riksbyggen	1 386 000	1 386 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 386 000	1 386 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-8 058	807
Kredit kund	85 016	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-76 958	807

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	84 358	43 981
Summa övriga fordringar	84 358	43 981

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 489	10 298
Förutbetalda försäkringspremier	119 227	110 241
Förutbetalt förvaltningsarvode	685 617	669 408
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	56 327	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	82 373
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	870 660	872 319

Not 17 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	5 467 193	5 447 334
Transaktionskonto	7 403 525	4 770 537
Summa kassa och bank	12 870 718	10 217 871

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	35 392 655	36 171 907
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-779 252	-1 029 252
Långfristig skuld vid årets slut	34 613 403	35 142 655

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2018-12-01	2 582 500,00	-2 332 500,00	250 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,29%	2019-01-30	3 096 720,00	-3 096 720,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,81%	2019-11-28	0,00	2 332 500,00	0,00	2 332 500,00
STADSHYPOTEK	5,36%	2019-12-01	2 575 000,00	0,00	500 000,00	2 075 000,00
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
SWEDBANK	1,29%	2024-01-25	0,00	3 096 720,00	0,00	3 096 720,00
STADSHYPOTEK	2,29%	2026-01-30	2 917 687,00	0,00	29 252,00	2 888 435,00
Summa			36 171 907,00	0,00	779 252,00	35 392 655,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	2 702 880	2 313 485
Summa leverantörsskulder	2 702 880	2 313 485

Not 20 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	461 321	471 501
Debiterad preliminärskatt	-462 506	-462 506
Summa skatteskulder	-1 185	8 995

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Övrig skuld	0	39 300
Skuld sociala avgifter och skatter	6 449	6 950
Summa övriga skulder	6 449	46 250

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	50 966	65 158
Upplupna elkostnader	46 284	42 569
Upplupna värmekostnader	50 073	56 068
Upplupna kostnader för renhållning	5 707	0
Upplupna revisionsarvoden	31 000	20 437
Upplupna styrelsearvoden	263 794	209 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 017	62 590
Beräknat förvaltningsarvode	0	23 740
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 444 830	1 475 374
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 977 670	1 955 222

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Företagsinteckning	79 066 000	79 066 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2019-10-21

Ort och datum



Fredrik Esbensen



Inger Petersson Pulpito



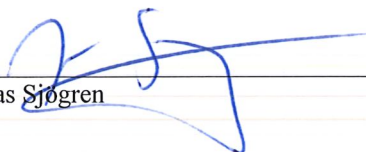
Göran Bard



Ajla Cenic



Jens Wahlberg



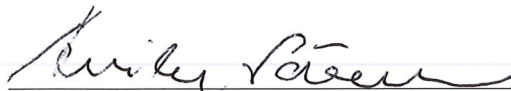
Jonas Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats,
datum 2019-10-25

KPMG AB



Olle Nilsson, Auktoriserad revisor



Annika Sörensson, Föreningsvald revisor

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 2018-07-01—2019-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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 2018-07-01—2019-06-30 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 revisorssed i Sverige och 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 25 oktober 2019

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad 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

