

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Jönköpingshus 5  
Org nr: 726000-4887



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys .....     | 11 |
| Noter.....                  | 12 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Jönköpingshus 5 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 076 344 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-01.

Årets resultat är 561 tkr bättre än föregående år. Föregående år avslutades ett stort projekt som inkluderade byte av lägenhetsfönster, lägenhetsdörrar, entrédörrar, viss elbelysning och ommålning av trapphusen samt nya postboxar. Under året har källarbelysningen bytts ut. Driftkostnaderna är lägre, främst underhållskostnaderna. Räntekostnaderna har ökat något pga de nyupptagna lånen som togs innan projektet men då flera låneomsättningar har gjorts till lägre ränta, kommer räntekostnaderna sjunka kommande år. Föreningen fortsätter amortera.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 355 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 900 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Falkenberg 11 i Jönköpings Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 92 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946-1948. Fastighetens adress är Mellangatan 44 A-D, Tegelbruksgatan 8 A-B, 10 A-C och Klockgjutargatan 7 A-B i Jönköping. Föreningen äger marken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard         | Antal | Kommentar |
|------------------|-------|-----------|
| 1 rum och kokvrå | 1     |           |
| 1 rum och kök    | 11    |           |
| 2 rum och kök    | 59    |           |
| 3 rum och kök    | 21    |           |

**Dessutom tillkommer**

| Användning      | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|-----------|
| Antal garage    | 18    |           |
| Antal p-platser | 25    |           |
| Antal lokaler   | 7     |           |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 6 234 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 5 331 m <sup>2</sup> |
| Garage            | 322 m <sup>2</sup>   |
| Lokaler uthyrda   | 192 m <sup>2</sup>   |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 100 598 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 92 572 000 kr  |

**Föreningens lokalavtal**

| Verksamhet                           | Yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|--------------------|
| Svensk Vattensängservice, 2 lokaler  | 55                 |
| Energismartare Hus                   | 18                 |
| Conny Ebegård                        | 19                 |
| Logen 7 Junehus                      | 100                |
| Summa m <sup>2</sup> uthyrda lokaler | 192                |

Riksbyggen 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.

**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 59 tkr och planerat underhåll för 81 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 2025 och visar på ett underhållsbehov på 13 307 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 299 tkr med hänsyn till underhållsfondens saldo och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 144 tkr vilket endast avser planerade underhållskostnader och ligger i nivå med den rekommenderade avsättningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll                                                             | År   | Kommentar  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| Sopbehållare moloker                                                                  | 2015 |            |
| Tak- och skorstensomläggning                                                          | 2017 |            |
| Nya garageportar                                                                      | 2017 |            |
| Renovering källarlokal                                                                | 2017 |            |
| Garagebelysning                                                                       | 2018 |            |
| Avloppsfilmning- och spolning                                                         | 2018 |            |
| Byte dörrstängare och två porttelefoner                                               | 2019 |            |
| Byte fjärrvärmecentral inkl termostater                                               | 2019 | Komponent* |
| Torkanläggning i tvättstuga Hus A                                                     | 2019 |            |
| Källarbelysning                                                                       | 2019 |            |
| Markarbeten                                                                           | 2019 |            |
| Utbyte av värme- och varmvattenkylvert                                                | 2019 | Komponent* |
| Byte fjärrvärmepump                                                                   | 2020 |            |
| Byte/ombyggnad stuprör                                                                | 2020 |            |
| Nät över ventilationsrör                                                              | 2020 |            |
| Elarbeten                                                                             | 2020 |            |
| OVK Obligatorisk ventilationskontroll                                                 | 2020 |            |
| Byte dataundercentral fjärrvärme                                                      | 2020 |            |
| Dränring, asfaltering samt omläggning av dagvatten vid parkeringsplatserna.           | 2021 | Komponent* |
| Innergård samt iordningställande av 2 mc-platser                                      | 2022 | Underhåll  |
| Standardförbättring två torkrum                                                       | 2022 | Komponent* |
| Omgång 2: Dränring, asfaltering samt omläggning av dagvatten vid parkeringsplatserna. | 2022 | Komponent* |
| Pumpgrop och avloppsrör                                                               | 2023 |            |
| Sockel lagningar                                                                      | 2023 |            |
| Stolpbelysning byte                                                                   | 2023 |            |
| IMD el installation                                                                   | 2023 | Komponent* |
| Projekt byte fönster, dörrar med nya lås, entrédörrar, trapphusmålning.               | 2023 | Komponent* |

#### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning                                        | Belopp  | Kommentar  |
|----------------------------------------------------|---------|------------|
| Källarbelysning                                    | 393 750 | Komponent* |
| Uppdatering av styruppkoppling till driftbevakning | 40 462  |            |
| Byte balkongplåt och byte lås till sopbehållarna   | 40 100  |            |

\*Komponent är en anläggningstillgång som skrivs av, se sid 15, Not 11.

| Planerat underhåll      | År   |
|-------------------------|------|
| Målningsarbeten källare | 2026 |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Conny Ebegård       | Ordförande         | 2026                          |
| Julia Markström     | Sekreterare        | 2026                          |
| Marcus Kvist        |                    | 2025                          |
| Jonas Larsson       | Vice ordförande    | 2025                          |
| Elenor Marthinson   | Ledamot Riksbyggen |                               |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Anton Wilander      | Suppleant          | 2025                          |
| Emelie Wiktorson    | Suppleant          | 2025                          |
| Johanna Fasth       | Suppleant          | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Dextra Revision AB  | Auktoriserad revisor | 2026                          |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, 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 124 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Årsavgifterna justerades från den 1 aug 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från 1 augusti 2025.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 813 kr/m<sup>2</sup>/år. I årsavgifterna ingår värme och el i allmänna utrymmen, vatten, renhållning, abonnemang för tv och bredband samt bostadsrättstillägget i försäkringen.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Avgiften för garage är 416 kr/månad och p-platserna 250 kr/månad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                                                     | 4 803     | 4 389     | 4 078     | 3 993     | 3 909     |
| Rörelsens intäkter                                                   | 4 868     | 4 438     | 4 125     | 4 053     | 3 953     |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | -455      | -1 016    | -59       | 411       | 509       |
| Årets resultat                                                       | -455      | -1 016    | -59       | 411       | 509       |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 900       | 141       | 1 013     | 1 470     | 1 539     |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 756       | 26        | 915       | 1 386     | 1 417     |
| Balansomslutning                                                     | 33 250    | 34 493    | 24 482    | 24 512    | 24 295    |
| Årets kassaflöde                                                     | -297      | 327       | -2 741    | 1 250     | 749       |
| Soliditet %*                                                         | 11        | 12        | 20        | 21        | 19        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 93        | 93        | 93        | 93        | 94        |
| Årsavgift inkl IMD el kr/kvm upplåten med bostadsrätt*               | 845       | 772       | 718       | 708       | 697       |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 337       | 402       | 334       | 271       | 251       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 324       | 303       | 268       | 271       | 251       |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 178       | 167       | 133       | 140       | 129       |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 672       | 661       | 741       | 790       | 776       |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 25        | 20        | 17        | 14        | 21        |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 168       | 123       | 240       | 251       | 263       |
| Ränta kr/kvm                                                         | 196       | 194       | 72        | 44        | 43        |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 4 947     | 5 038     | 3 199     | 3 220     | 3 239     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 5 424     | 5 524     | 3 507     | 3 531     | 3 551     |
| Räntekänslighet %*                                                   | 6,4       | 7,2       | 4,9       | 5,0       | 5,1       |

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt årets resultat som till stor del beror på högre avskrivningskostnader till följd av ett stort avslutat ombyggnadsprojekt föregående år. Pga amortering och investeringar uppstår ett negativt kassaflöde som föreningen klarar av med de likvida medel som finns. Föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden, detta då föreningen kan uppvisa att deras sparande för året ligger i nivå med underhållsplanens krav på sitt långsiktiga sparande. har även tagit beslut om att höja årsavgiften kommande verksamhetsår.

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, såsom IMD el) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Förändringar i eget kapital**

| Eget kapital i kr                 | Bundet               |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början           | 99 429               | 0                       | 0                      | 3 865 685           | 1 025 088              | -1 015 786        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                      |                         |                        |                     | -1 015 786             | 1 015 786         |
| Reservering underhållsfond        |                      |                         |                        | 144 000             | -144 000               |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                      |                         |                        | -80 563             | 80 563                 |                   |
| Årets resultat                    |                      |                         |                        |                     |                        | -455 032          |
| Vid årets slut                    | 99 429               | 0                       | 0                      | 3 929 122           | -54 135                | -455 032          |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                         | 9 302           |
| Årets resultat                              | -455 032        |
| Årets fondreservering enligt underhållsplan | -144 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond     | 80 563          |
| <b>Summa</b>                                | <b>-509 167</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -509 167

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 4 802 759                | 4 389 207                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 65 232                   | 48 804                   |
| <b>Summa</b>                                           |        | <b>4 867 991</b>         | <b>4 438 011</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4  | -1 971 677               | -2 351 811               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -768 904                 | -723 575                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -98 045                  | -93 875                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -1 355 274               | -1 156 830               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-4 193 900</b>        | <b>-4 326 090</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>674 091</b>           | <b>111 921</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 5 329                    | 3 309                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 12 159                   | 30 076                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -1 146 610               | -1 161 092               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-1 129 123</b>        | <b>-1 127 707</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>-455 032</b>          | <b>-1 015 786</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>-455 032</b>          | <b>-1 015 786</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                                          |        | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                                           |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                                                |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar                                     |        |            |            |
| Byggnader och mark                                                   | Not 11 | 31 900 750 | 32 862 274 |
| Summa materiella anläggningstillgångar                               |        | 31 900 750 | 32 862 274 |
| Finansiella anläggningstillgångar                                    |        |            |            |
| Aktier och andelar i intresseföretag och<br>gemensamt styrda företag | Not 12 | 500        | 500        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar                              |        | 500        | 500        |
| Summa anläggningstillgångar                                          |        | 31 901 250 | 32 862 774 |
| Omsättningstillgångar                                                |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                                              |        |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                                  |        | 16 161     | 178        |
| Övriga fordringar                                                    | Not 13 | 130 596    | 129 422    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                         | Not 14 | 307 661    | 309 803    |
| Summa kortfristiga fordringar                                        |        | 454 418    | 439 402    |
| Kassa och bank                                                       |        |            |            |
| Kassa och bank                                                       | Not 15 | 894 092    | 1 190 948  |
| Summa kassa och bank                                                 |        | 894 092    | 1 190 948  |
| Summa omsättningstillgångar                                          |        | 1 348 509  | 1 630 351  |
| Summa tillgångar                                                     |        | 33 249 759 | 34 493 124 |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 99 429     | 99 429     |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 929 123  | 3 865 685  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 4 028 552  | 3 965 114  |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | -54 136    | 1 025 088  |
| Årets resultat                               |        | -455 032   | -1 015 786 |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -509 167   | 9 302      |
| Summa eget kapital                           |        | 3 519 384  | 3 974 416  |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 15 712 500 | 28 122 910 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 15 712 500 | 28 122 910 |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 16 | 12 504 160 | 1 000 000  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 700 000    | 325 000    |
| Leverantörsskulder                           |        | 245 710    | 590 381    |
| Övriga skulder                               | Not 17 | 45 738     | -1 158     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 522 267    | 481 575    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 14 017 875 | 2 395 798  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 33 249 759 | 34 493 124 |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024/2025        | 2023/2024          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                  |                    |
| Rörelseresultat                                                                     | 674 091          | 111 921            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                  |                    |
| Avskrivningar                                                                       | 1 355 274        | 1 156 830          |
| Utdelningar                                                                         | 5 329            | 3 309              |
|                                                                                     | <b>2 036 694</b> | <b>1 272 059</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 22 732           | 28 634             |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 149 133       | -1 087 323         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>908 294</b>   | <b>213 370</b>     |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                  |                    |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -25 589          | -119 268           |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | -254 561         | 203 052            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>628 144</b>   | <b>297 155</b>     |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                  |                    |
| Investeringar i byggnader och mark                                                  | -393 750         | -11 013 690        |
| Omklassificering i pågående byggnation                                              | 0                | 293 102            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-393 750</b>  | <b>-10 720 588</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                  |                    |
| Amortering av lån                                                                   | -531 250         | -250 000           |
| Upptagna lån                                                                        | 0                | 11 000 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-531 250</b>  | <b>10 750 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                  |                    |
| Årets kassaflöde                                                                    | -296 856         | 326 567            |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 1 190 948        | 864 381            |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 894 092          | 1 190 948          |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### 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.

### 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 |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 112      |
| Fasad                 | Linjär              | 50       |
| Tak                   | Linjär              | 40       |
| Fönster               | Linjär              | 40       |
| Installationer        | Linjär              | 30       |
| Stammar               | Linjär              | 40       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 10       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                      | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                                | 4 336 633                | 4 024 385                |
| Hyror, lokaler                                       | 61 397                   | 57 042                   |
| Hyror, garage                                        | 100 142                  | 96 600                   |
| Hyror, p-platser                                     | 72 000                   | 72 000                   |
| Rabatter                                             | 0                        | -6 840                   |
| Elavgifter IMD lägenheterna                          | 167 590                  | 92 797*                  |
| Övernattningsrum uthyrning och andrahandsuthyrningar | 40 732                   | 25 590                   |
| Pant- och överlåtelseavgifter                        | 24 273                   | 27 644                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar               | -8                       | -11                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                         | <b>4 802 759</b>         | <b>4 389 207</b>         |

\*IMD infördes oktober 2023

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                             | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter (adm avgift för IMD) | 65 232                   | 48 804                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>         | <b>65 232</b>            | <b>48 804</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -80 563                  | -578 345                 |
| Reparationer                         | -59 291                  | -71 084                  |
| Självrisk                            | -57 300                  | 0                        |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -174 588                 | -165 680                 |
| Försäkringspremier                   | -119 770                 | -109 050                 |
| Kabel- och digital-TV                | -174 036                 | -173 072                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 400                    | 900                      |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -16 456                  | -5 508                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -13 516                  | -38 500                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -23 067                  | -2 750                   |
| Förbrukningsinventarier              | -7 322                   | -12 208                  |
| Vatten                               | -225 858                 | -173 372                 |
| Fastighetsel                         | -231 401                 | -243 564                 |
| Uppvärmning                          | -580 300                 | -558 387                 |
| Sophantering och återvinning         | -133 696                 | -178 924                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -76 911                  | -42 267                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 971 677</b>        | <b>-2 351 811</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -667 162                 | -633 242                 |
| IT-kostnader                               | -16 736                  | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 250                  | -24 974                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -24 826                  | -19 933                  |
| Kreditupplysningar                         | -4 567                   | -4 398                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -19 436                  | -29 693                  |
| Kontorsmateriel                            | -4 685                   | -2 101                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -5 520                   | -5 520                   |
| Bankkostnader                              | -3 723                   | -3 715                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-768 904</b>          | <b>-723 575</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sammanträdesarvoden            | -78 400                  | -75 250                  |
| Sociala kostnader              | -19 645                  | -18 625                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-98 045</b>           | <b>-93 875</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 181 425               | -985 596                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -173 848                 | -171 233                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 355 274</b>        | <b>-1 156 830</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Återbäring från Länsförsäkringar, Jönköping                         | 5 329                    | 3 309                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>5 329</b>             | <b>3 309</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 10 134                   | 28 880                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 851                      | 134                      |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 174                    | 1 062                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>12 159</b>            | <b>30 076</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 145 688               | -984 224                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -923                     | -357                     |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0                        | -176 510                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 146 610</b>        | <b>-1 161 092</b>        |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 49 584 072        | 40 439 781        |
| Mark                                          | 134 800           | 134 800           |
| Markanläggning                                | 5 215 451         | 5 045 779         |
|                                               | <b>45 651 165</b> | <b>45 620 360</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
| Byggnader                                     | 393 750           | 10 844 018        |
| Markanläggning                                | 0                 | 169 672           |
|                                               | <b>393 750</b>    | <b>11 013 690</b> |
| <b>Avyttringar och utrangeringar</b>          |                   |                   |
| Avyttring och utrangeringar byggnader         | 0                 | -1 699 727        |
|                                               | <b>0</b>          | <b>-1 699 727</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>55 328 073</b> | <b>54 795 456</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -21 746 035        | -22 460 166        |
| Mark      | -356 014           | -154 781           |
|           | <b>-22 072 049</b> | <b>-22 614 947</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                    |                   |                |
|------------------------------------|-------------------|----------------|
| Årets avskrivning byggnader        | -1 181 425        | -985 596       |
| Årets avskrivning markanläggningar | -173 848          | -171 233       |
|                                    |                   | 1 699 727      |
|                                    | <b>-1 355 274</b> | <b>542 898</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-23 427 323</b> | <b>-22 072 049</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Byggnader        | 27 050 361 | 27 838 037 |
| Mark             | 134 800    | 134 800    |
| Markanläggningar | 4 715 589  | 4 889 437  |

**Taxeringsvärden**

|                              | 2025-06-30         | 2024-06-30        |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 99 000 000         | 91 000 000        |
| Lokaler                      | 1 598 000          | 1 572 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>100 598 000</b> | <b>92 572 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>69 761 000</i>  | <i>58 735 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>30 837 000</i>  | <i>33 837 000</i> |

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                                | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Intresseföreningen i Jönköping                                                 | 500        | 500        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 130 596        | 38 201         |
| Momsfordringar                 | 0              | 91 221         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>130 596</b> | <b>129 422</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 4 917          | 15 491         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 61 556         | 58 214         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 170 091        | 163 490        |
| Förutbetald vattenavgift                                  | 20 146         | 19 676         |
| Förutbetald renhållning                                   | 7 676          | 9 664          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 43 274         | 43 268         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>307 661</b> | <b>309 803</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2025-06-30     | 2024-06-30       |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Bankmedel                   | 451 185        | 430 477          |
| Transaktionskonto           | 442 907        | 760 471          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>894 092</b> | <b>1 190 948</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 28 916 660        | 29 447 910        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -700 000          | -325 000          |
| Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut | -12 504 160       | -1 000 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>15 712 500</b> | <b>28 122 910</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,92%      | 2025-09-30          | 6 550 000,00         | 0,00                    | 25 000,00          | 6 525 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,62%      | 2025-12-01          | 1 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 1 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,10%      | 2025-12-01          | 4 979 160,00         | 0,00                    | 0,00               | 4 979 160,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,49%      | 2026-09-01          | 4 925 000,00         | 0,00                    | 325 000,00         | 4 600 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,45%      | 2026-10-30          | 5 950 000,00         | 0,00                    | 175 000,00         | 5 775 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,57%      | 2027-03-01          | 2 443 750,00         | 0,00                    | 6 250,00           | 2 437 500,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,76%      | 2028-03-30          | 3 600 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 3 600 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>29 447 910,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>531 250,00</b>  | <b>28 916 660,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 12 504 160 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Övriga skulder**

|                                    | 2025-06-30    | 2024-06-30   |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Moms, sociala avgifter och skatter | 41 142        | -2 774       |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt   | 174 588       | 165 680      |
| Debiterad preliminärskatt          | -169 992      | -164 064     |
| <b>Summa skatteskulder</b>         | <b>45 738</b> | <b>1 158</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 80 244         | 82 766         |
| Upplupna elkostnader                                      | 16 577         | 16 413         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 19 057         | 21 009         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 000          | 1 800          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 21 000         | 23 750         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 383 389        | 335 837        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>522 267</b> | <b>481 575</b> |

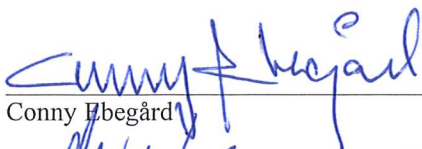
**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 29 667 000 | 21 029 000 |

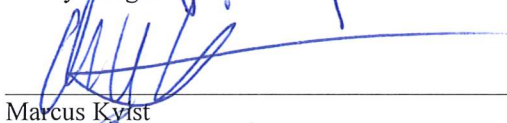
## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-08

Årsredovisningen undertecknas av samtliga den 2025-10-08

  
Conny Ebegård

  
Julia Markström

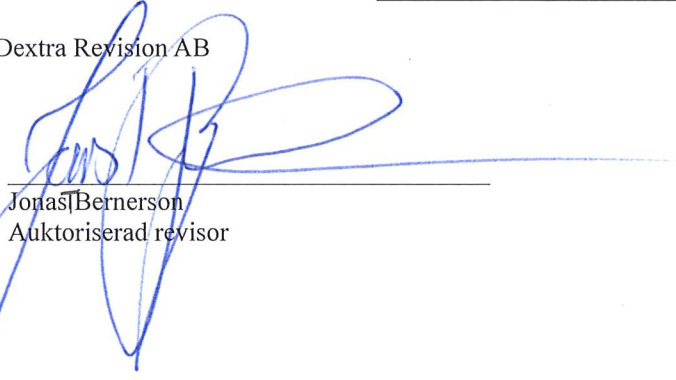
  
Marcus Kvist

  
Jonas Larsson

  
Elenor Marthinson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 oktober 2025

Dextra Revision AB

  
Jonas Bernerson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens  
Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 5  
Org.nr. 726000-4887

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 5 för år 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 5 för år 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping den 9 oktober 2025

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor

---

# RBF Jönköpingshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Jönköpingshus 5 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

