

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Rörestorpshus nr 2  
Org nr: 728000-1509



## **Medlemsvinsten 2017**

RB BRF RÖRESTORPSHUS NR 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 15 500 kronor i återbäring samt 9 246 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF  
RÖRESTORPSHUS NR 2 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 - 2017-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Värnamo kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Renfanan 1-4 i Värnamo kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 201 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966-67.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
24	55	72	50

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	38	94

Total bostadsarea: 15 567 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 1 892 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 102 559 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 102 559 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköpings län. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Värnamo Energi AB	El avtal
Telia	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2017-05-03 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Robert Rosenqvist	Ordförande	Stämman	2018
Nenad Aleksic	Vice ordförande	Stämman	2019
Kari Sunnliden	Sekreterare	Stämman	2018
Eva-Britt Andersson	Ledamot	Stämman	2018
Ingemarie Ekblad	Ledamot	Stämman	2019
Bengt Törnqvist	Ledamot	Riksbyggen	2018
<b><i>Styrelsesuppleanter</i></b>			
Bosco Bojic		Stämman	2019
Dafni Tafra		Stämman	2018
Robin Sjöblom		Stämman	2019
Johanna Severed		Riksbyggen	2018

**Revisorer och övriga funktionärer**

***Ordinarie revisorer***

Göran Davidsson	Revisor	Stämman
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	Stämman

***Revisorssuppleanter***

Bo Adesund	Stämman
Grant Thornton Sweden AB	Stämman

***Valberedning***

Bengt Larsson (sammankallande)	Stämman
Irene Aronsson	Stämman
Ingegerd Karlsson	Stämman

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 2 %. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2018-04-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 601 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 772 tkr och planerat underhåll för 376 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhållsbehov på 46 346 000 kr för de närmaste 20 åren

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År
Inglasning av Balkonger	2005
Byte entredörrar	2009
Byte av lägenhetsdörrar	2011
Relining av stammar	2015
Markytor	2015
Bostäder	2016
Lokaler	2016
Tvättstugeutrustning	2016
Vatten avlopp	2016
Fasader	2016
Markytor	2016

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Sopstationer	79
Fasader	239
Lekplatser	53
Lokal Fsk	33

Planerat underhåll	År
Utomhys belysning	2017-2019
Översyn av värmeregler på radiatorer	2017-2018
Dränering av fastigheten	2018-2020
Fönster	2019-2020

**Årets resultat** är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader och lägre räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 203% till 397%.


I resultatet ingår avskrivningar med 1 456 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 051 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

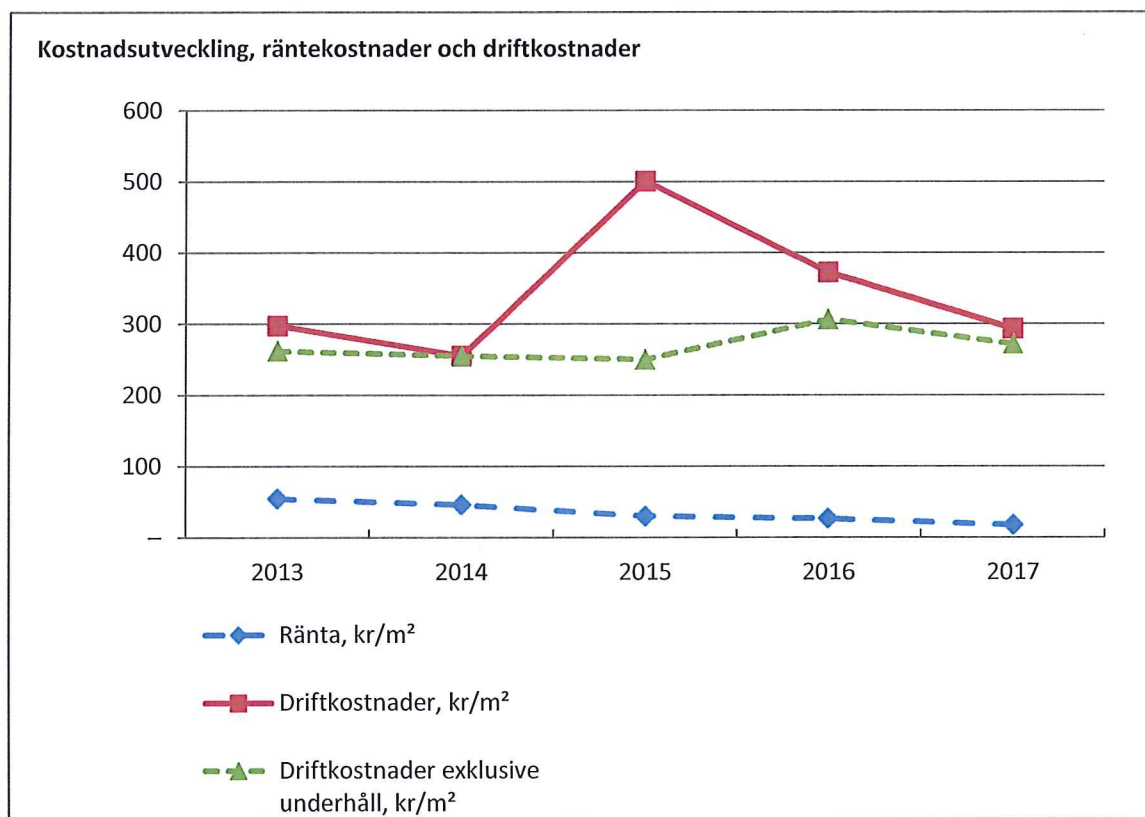
Vid bokslutsdagen uppgåt föreningens medlemsantal till 266. (f.å 268 personer)

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	10 218	9 929	9 833	9 560	9 568
Resultat efter finansiella poster	2 595	638	- 1 816	2 132	1 322
Årets resultat	2 595	638	- 1 816	2 132	1 322
Resultat exklusive avskrivningar	4 051	2 098	- 355	3 591	2 782
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	2 651	698	- 355	1 591	2 782
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	80	80	-	115	-
Balansomslutning	31 966	30 039	30 862	30 345	32 413
Soliditet	37%	30%	27%	35%	25%
Likviditet	397%	203%	143%	116%	185%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	601	589	583	566	566
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	293	373	501	255	298
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	272	306	250	255	262
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	18	27	30	46	55
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	493	436	503	503	308
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 059	1 067	1 136	1 053	1 326
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	2 484	2 702	2 595	2 801	2 661
Vattenförbrukning, m <sup>3</sup>	18 783	19 623	19 166	19 426	19 171
Varmvattenförbrukning	7 747	8 072	7 884	7 926	7 924
El, kWh	214 171	221 075	227 117	226 234	231 476

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt		
		Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	– 1 068 505	7 617 918	- 238 074	638 351
Disposition enl. årsstämmobeslut				638 351	- 638 351
Reservering underhållsfond			1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 404 106	404 106	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		–	–		
Överföring från uppskrivningsfonden	–			–	
Årets resultat					2 594 984
Vid årets slut	–	– 1 068 505	8 613 812	- 595 617	2 594 984

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	400 277
Årets resultat före fondförändring	2 594 984
Årets fondavsättning enligt budget	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	404 106
Summa överskott	<u>1 999 367</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>1 500 000</u>
Att balansera i ny räkning	499 367

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





# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	10 218 449	9 929 416
Övriga rörelseintäkter	3	951 764	1 061 453
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>11 170 213</b>	<b>10 990 869</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-5 122 933	-6 504 100
Övriga externa kostnader	5	-1 379 894	- 944 427
Personalkostnader	6	- 329 775	-1 003 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 455 542	-1 459 416
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 288 144</b>	<b>-9 911 089</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 882 069</b>	<b>1 079 780</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Innesseföreningen	8	9 246	9 246
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	13 696	14 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 310 027	- 465 237
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 287 085</b>	<b>- 441 430</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 594 984</b>	<b>638 351</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 594 984</b>	<b>638 351</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	23 436 695	24 892 237
Inventarier, verktyg och installationer	12	–	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 436 695</b>	<b>24 892 237</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	100 500	100 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 500</b>	<b>100 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 537 195</b>	<b>24 992 737</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	27 534	250 803
Övriga fordringar	15	150 634	74 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	166 258	159 053
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>344 426</b>	<b>484 640</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	8 084 323	4 561 954
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 084 323</b>	<b>4 561 954</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 428 749</b>	<b>5 046 594</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 965 944</b>	<b>30 039 331</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 068 505	1 068 505
Underhållsfond		8 613 812	7 617 918
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 682 317</b>	<b>8 686 423</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 595 617	- 238 074
Årets resultat		2 594 984	638 351
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 999 367</b>	<b>400 277</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 681 684</b>	<b>9 086 700</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	18 161 020	18 467 780
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 161 020</b>	<b>18 467 780</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	320 880	160 000
Förskotts hyror och avgifter		946 200	827 329
Leverantörsskulder		419 185	825 665
Skatteskulder		19 383	13 357
Övriga skulder	19	34 686	147 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	382 906	511 345
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 123 240</b>	<b>2 484 851</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 965 944</b>	<b>30 039 331</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	30
Balkonger	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-12-31      2016-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	9 355 516	9 172 334
Hyror, lokaler	605 018	498 408
Hyror, garage	121 605	112 782
Hyror, p-platser	116 399	114 130
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 977	- 383
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 7 301	-
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 16 079	- 12 322
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	- 197	-
Bränsleavgifter, övrigt	44 465	44 466
	<u>10 218 449</u>	<u>9 929 416</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	152 409	104 232
Övriga avgifter	247	240
Balkonginglasning	759 465	759 780
Övriga ersättningar	15 944	2 611
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 45	- 20
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	-	189 946
Inkassointäkter	2 210	2 880
Övriga rörelseintäkter	21 534	1 785
	<u>951 764</u>	<u>1 061 453</u>

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	772 118	807 014
Underhåll	375 889	1 157 062
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	299 905	290 458
Försäkringspremier	141 747	122 084
Kabel- och digital-TV	101 046	77 869
Fastighetsskötsel	32 873	175 960
Serviceavtal	906	–
Bevakningskostnader	–	–
Återbäring från Riksbyggen	- 15 500	- 7 900
Rörligt underhållsarvode	28 217	87 306
Städ grund	223 318	230 943
Städ extra	33 450	–
Obligatoriska besiktningar	–	–
Bevakningskostnader	4 709	73 981
Snö- och halkbekämpning	30 003	9 935
Övriga kostnader	93 151	45 971
Förbrukningsmateriel	16 393	77 168
Fordons- och maskinkostnader	–	71 079
Vatten	757 455	693 657
El	279 711	290 240
Uppvärmning	1 617 409	2 017 377
Sophantering och återvinning	330 133	283 897
	<u>5 122 933</u>	<u>6 504 100</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Arvode för förvaltning	1 264 517	637 412
Juridiska kostnader	3 411	7 004
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	21 424	–
Arvode, yrkesrevisorer	24 772	21 113
IT-kostnader	2 681	–
Telefon och porto	33 634	58 890
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 130	103
Kontorsmateriel	304	–
Medlems och föreningsavgifter	12 060	12 060
Konsultarvoden	–	206 478
Bankkostnader	10 965	630
Övriga externa kostnader	4 996	737
	<u>1 379 894</u>	<u>944 427</u>

2017-12-31      2016-12-31

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	125 647	521 333
Personalomkostnader fastighetsskötare	–	6 104
Övriga löner	–	7 203
Uttagsskatt	–	184 451
Fast styrelsearvode	79 000	51 400
Sammanträdesarvoden	24 500	23 100
Arvode till valberedningen	–	2 250
Övriga ersättningar	–	2 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 000	1 050
Övriga kostnadsersättningar	3 563	77
Övriga personalkostnader	–	2 550
Summa	234 710	801 918
Sociala kostnader	95 065	201 228
(varav pensionskostnader)	3 190	3 190
	329 775	1 003 146

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	334 779	334 779
Om- och tillbyggnader	777 873	777 873
Byggnadsinventarier	342 890	342 890
Maskiner	–	3 874
	1 455 542	1 459 416

**Not 8 Resultat från andelar i Inresseföreningen**

Utdelning på aktier och andelar i Inresseföreningen	9 246	9 246
	9 246	9 246

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från bank	13 687	11 216
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 596
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	275
Övriga ränteintäkter	9	474
	13 696	14 561

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	310 027	465 491
Övriga finansiella kostnader	–	- 254
	310 027	465 237

2017-12-31      2016-12-31

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	14 267 905	14 267 905
Mark	497 000	497 000
Badrum	17 090 000	17 090 000
Balkonger	13 715 581	13 715 581
Standarförbättringar	8 308 978	8 308 978
Summa anskaffningsvärden	53 879 464	53 879 464
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 752 731	-10 417 952
Standarförbättringar	-18 234 496	-17 113 733
	-28 987 227	-27 531 685
Årets avskrivning byggnader	- 334 779	- 334 779
Årets avskrivning standarförbättringar	-1 120 763	-1 120 763
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 442 769	-28 987 227
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 436 695	24 892 237

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	86 679	842 874
	86 679	842 874
Utrangering sålda inventarier	–	- 732 472
Utrangeringar skrotade	–	- 23 723
Summa anskaffningsvärden	86 679	86 679
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Utrangering skrotade	–	23 723
Utrangering sålda inventarier	–	725 418
	–	- 82 805
Årets avskrivningar		
Maskiner	–	- 3 874
	–	- 3 874
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 86 679	- 86 679
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	–

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar i Intresseförningen	100 500	100 500
	100 500	100 500

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

Avgifts- och hyresfordringar	27 534	4 553
Kundfordringar	–	246 250
	27 534	250 803

2017-12-31      2016-12-31

**Not 15 Övriga fordringar**

Skattefordringar	53 816	–
Skattekonto	96 818	74 784
	<u>150 634</u>	<u>74 784</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	144 616	141 747
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 642	17 306
Övriga förutbetalda kostnader	–	–
	<u>166 258</u>	<u>159 053</u>

**Not 17 Kassa och bank**

Bankmedel	3 424 903	3 611 216
Förvaltningskonto i Swedbank	4 659 420	950 738
	<u>8 084 323</u>	<u>4 561 954</u>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	18 481 900	18 627 780
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 320 880	- 160 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>18 161 020</u>	<u>18 467 780</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-09-30	2 000 000		20 000	1 980 000
STADSHYPOTEK	1,22%	2021-09-30	2 082 780		20 880	2 061 900
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-10-30	3 000 000			3 000 000
STADSHYPOTEK	1,31%	2019-01-30	3 600 000			3 600 000
STADSHYPOTEK	1,47%	2022-09-30		2 840 000		2 840 000
STADSHYPOTEK	3,16%	2017-09-30	945 000		945 000	
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,82%	2017-09-25	2 000 000		2 000 000	
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,24%	2018-04-25	3 000 000			3 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,62%	2018-06-27	2 000 000			2 000 000
			<u>18 627 780</u>	<u>2 840 000</u>	<u>2 985 880</u>	<u>18 481 900</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 880 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

**Not 19 Övriga skulder**

Skuld för moms	22 891	59 583
Skuld sociala avgifter och skatter	7 258	20 726
Avräkning lån	–	71 448
Clearing	4 537	- 4 602
	<u>34 686</u>	<u>147 155</u>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner	–	52 302
Upplupna sociala avgifter	–	21 000
Upplupna räntekostnader	39 667	27 852
Upplupna elkostnader	56 204	55 082
Upplupna värmekostnader	259 572	256 843
Upplupna kostnader för renhållning	3 848	3 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 615	94 666
	<u>382 906</u>	<u>511 345</u>



2017-12-31      2016-12-31

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning

39 064 651      39 064 651

Summa ställda panter

---

39 064 651      39 064 651

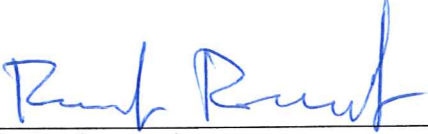
*Eventalförpliktelser*

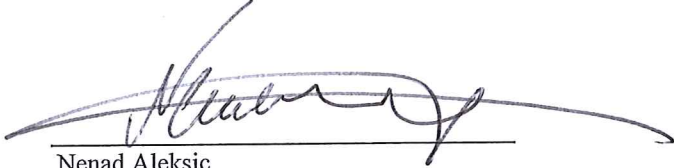
Inga


Inga




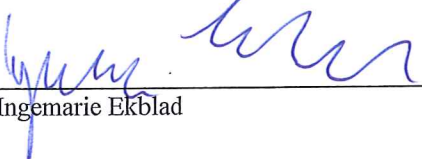
Värnamo 2018-05-08

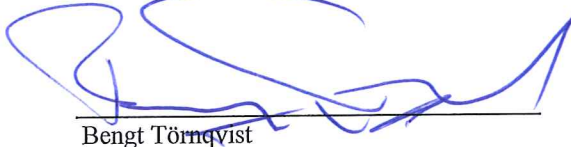
  
Robert Rosenqvist

  
Nenad Aleksic


  
Kari Sunnliden

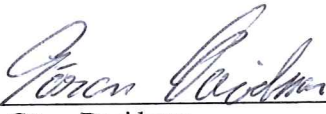
  
Eva-Britt Andersson

  
Ingemarie Ekblad

  
Bengt Törnqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-09  
Grant Thornton Sweden AB

  
Marcus Öhrn  
Auktoriserad revisor

  
Göran Davidsson  
Föreningsvald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Rörestorps hus 2  
Org.nr. 728000-1509

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Rörestorps hus 2 för år 2017.

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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året 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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 RB Brf Rörestorps hus 2 för år 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 9 maj 2018

Grant Thornton Sweden AB



Marcus Öhrn

Auktoriserad revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

---

# RB BRF RÖRESTORPS HUS NR 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RB BRF  
RÖRESTORPSHUS NR 2 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)