

Årsredovisning

RB BRF SNABBVINGEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716447-6603

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



Medlemsvinsten 2016

RB BRF SNABBVINGEN 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 8 700 kronor i återbäring samt 51 612 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9 <i>Λ</i>

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF SNABBVINGEN
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 Trollhättan kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 201 890 kr.

Föreningen äger fastigheten Snabbvingen 1 i Trollhättan kommun. Fastigheten förvärvades genom exekutiv auktion 1998-07-09. På fastigheten finns 17 lägenheter och 34 småhus. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Snabbvingegatan 1-47 och 2-26 i Trollhättan.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	19	16	11

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	17	34

Total tomtarea: 34 593 m²


Total bostadsarea: 4 923 m²

Årets taxeringsvärde 29 242 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 259 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséens försäkringsmäklare.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus Älvsborg. 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	Fastighetsförvaltning
Bixia AB/Trollhättan Energi AB	El-avtal
Securitas bevakning AB	Bevakning
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Sture Larsson	Ordförande	Stämman	2018
Hans Bladh	Vice ordförande	Stämman	2017
Kenneth Öst	Sekreterare	Stämman	2017
Leif Jonsson	Ledamot	Stämman	2018
Päivi Marjala	Ledamot	Stämman	2017
Bengt Glimhede	Ledamot	Riksbyggen	2017

Styrelsesuppleanter

Kristina Basmaji		Stämman	2018
Padaliya Nileshkuma		Stämman	2018
Inger Larsson		Stämman	2017
Christer Gardtman		Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Nermin Poturovic	Revisor	Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Hans Johansson	Revisor	Stämman
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Hans Johansson	Sammanställande	Stämman
Christina Höglund		Stämman

Brandskyddsansvarig

Kenneth Östh		Styrelsen
Leif Jonsson		Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman antogs andra beslutet gällande nya stadgar enl. RB:s normalstadgar.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 798 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 381 tkr och planerat underhåll för 408 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2016 och visar på ett underhållsbehov på 16 093 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 700 tkr. Föreningens fondbehållning per 2016-12-31 är 810 tkr. Budgeterad avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret 2017 är 1 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Uh-adm	41
Värmeinstallationer, pannor	255
Sophantering	9
Markytor, lekplats	102

Planerat underhåll 10 år framåt i tiden	År
Fasader/dörrar/fönsterbyte	2021
Garageportar	

Föreningen har under året ingått/avslutat följande väsentligare avtal:

Com Hem Tv-bredband-IP telefoni Nytt fr.o.m 2017-01-01

Årets resultat före fondförändring visar ett överskott på 381 tkr (föregående år - 316 tkr). Driftkostnaderna har minskat jämfört med föregående år främst beroende på att underhållskostnaderna varit lägre. Räntekostnaderna har minskat p.g.av omsatta lån med bättre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 118% till 154%.

I resultatet ingår avskrivningar med 408 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 789 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

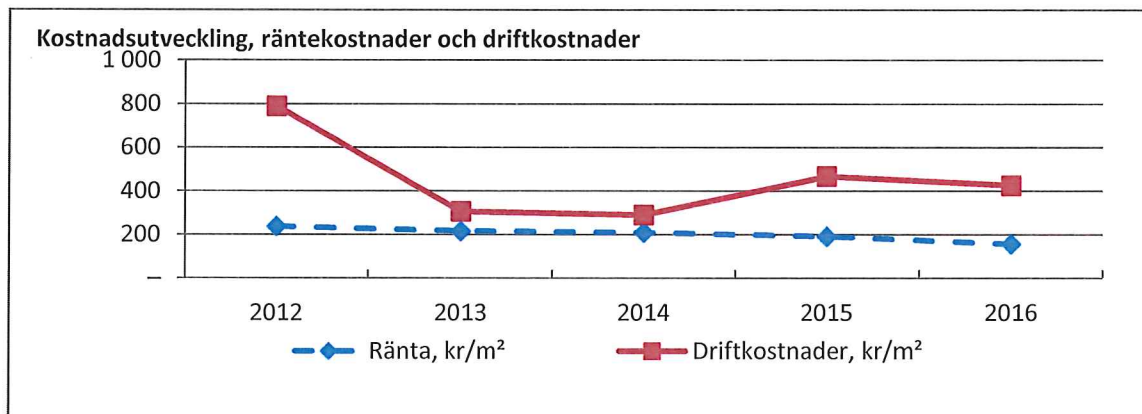
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. *R*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 989	3 912	3 831	3 831	3 719
Resultat efter finansiella poster	381	- 316	397	299	- 2 181
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	142	122	102	91	91
Balansomslutning	28 678	28 622	29 214	29 221	29 133
Soliditet	3%	2%	3%	2%	1%
Likviditet	154%	118%	136%	91%	59%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	798	782	766	768	745
Driftkostnader, kr/m ²	425	467	289	306	789
Ränta, kr/m ²	156	190	208	215	236
Underhållsfond, kr/m ²	164	105	101	24	-
Lån, kr/m ²	5 485	5 556	5 627	5 691	5 683
Värmeförbrukning, MWh klimatkorregerad	665	642	637	595	606
Vattenförbrukning, m ³	7 156	6 927	7 437	7 280	7 785
El, kWh	18 663	27 702	30 126	30 805	31 510

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 100	517 848	343 904	- 315 600
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 315 600	315 600
Reservering underhållsfond		700 000	- 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 408 266	408 266	
Årets resultat				380 966
Vid årets slut	5 100	809 582	- 263 429	380 966

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	28 305
Årets resultat före fondförändring	380 966
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>408 266</u>
Summa överskott	117 536

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>100 000</u>
Att balansera i ny räkning	17 536

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 988 656	3 911 628
Övriga rörelseintäkter	3	257 055	5 730
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 245 711	3 917 358
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 092 814	-2 296 609
Övriga externa kostnader	5	- 585 325	- 565 840
Personalkostnader	6	- 67 592	- 65 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 408 367	- 419 560
Summa rörelsekostnader		-3 154 098	-3 347 758
Rörelseresultat		1 091 613	569 600
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		51 612	46 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 071	4 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 766 331	- 936 405
Summa finansiella poster		- 710 648	- 885 200
Resultat efter finansiella poster		380 966	- 315 600
Årets resultat	10	380 966	- 315 600

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	26 388 060	26 794 030
Inventarier, verktyg och installationer	12	45 541	–
Summa materiella anläggningstillgångar		26 433 601	26 794 030
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	561 000	561 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		561 000	561 000
Summa anläggningstillgångar		26 994 601	27 355 030
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	22 638
Övriga fordringar	14	76 634	79 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 498	64 004
Summa kortfristiga fordringar		173 182	165 726
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	500 000
Summa kortfristiga placeringar		–	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 510 536	601 055
Summa kassa och bank		1 510 536	601 055
Summa omsättningstillgångar		1 683 718	1 266 781
SUMMA TILLGÅNGAR		28 678 319	28 621 811

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 100	5 100
Underhållsfond		809 582	517 848
Summa bundet eget kapital		814 682	522 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 263 429	343 904
Årets resultat		380 966	- 315 600
Summa fritt eget kapital		117 536	28 305
Summa eget kapital		932 218	551 252
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	26 650 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		26 650 000	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	350 000	350 000
Leverantörsskulder		175 385	115 837
Övriga skulder	19	27 077	24 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	543 639	580 328
Summa kortfristiga skulder		1 096 101	1 070 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 678 319	28 621 811

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	95 år
Inventarier	Linjär	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 927 459	3 850 428
Hyror, garage	61 197	61 200
	<u>3 988 656</u>	<u>3 911 628</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	4 120	5 730
Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)	252 935	–
	<u>257 055</u>	<u>5 730</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	380 877	271 957
Underhåll	408 266	877 716
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	187 374	183 979
Övrigt	–	4 511
Försäkringspremier	49 819	47 931
Kabel- och digital-TV	30 536	36 596
Fastighetsskötsel	53 302	706
Återbäring från Riksbyggen	- 8 700	- 9 000
Systematiskt brandskyddsarbete	3 375	–
Obligatoriska besiktningar	–	2 981
Bevakningskostnader	19 096	13 265
Snö- och halkbekämpning	43 227	31 826
Förbrukningsmateriel	520	2 620
Vatten	263 352	243 291
El	30 539	39 897
Uppvärmning	539 200	470 241
Sophantering och återvinning	92 031	78 092
	<u>2 092 814</u>	<u>2 296 609</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	536 716	520 684
IT-kostnader	6 891	6 876
Juridiska kostnader	5 675	6 948
Arvode, yrkesrevisorer	11 313	9 900
Möteskostnader	5 180	4 470
Övriga förvaltningskostnader	9 214	6 466
Kreditupplysningar	150	75
Kontorsmateriel	2 201	1 951
Telefon och porto	2 615	2 352
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1
Medlems- och föreningsavgifter	2 397	2 397
Bankkostnader	720	720
Övriga externa kostnader	2 253	3 000
	<u>585 325</u>	<u>565 840</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner	–	3 024
Fast styrelsearvode	41 200	41 200
Sammanträdesarvoden	14 800	11 200
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>57 000</u>	<u>56 424</u>
Sociala kostnader	10 592	9 325
	<u>67 592</u>	<u>65 749</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	405 970	405 970
Inventarier	2 397	13 590
	<u>408 367</u>	<u>419 560</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 770	2 216
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	802	1 704
Övriga ränteintäkter	499	365
	<u>4 071</u>	<u>4 285</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	766 331	935 806
Övriga finansiella kostnader	–	599
	<u>766 331</u>	<u>936 405</u>

Not 10 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 380 966 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 89 231 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	33 495 825	33 495 825
Summa anskaffningsvärden	<u>33 495 825</u>	<u>33 495 825</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 701 795	-6 295 825
	<u>-6 701 795</u>	<u>-6 295 825</u>
Årets avskrivning byggnader	- 405 970	- 405 970
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 107 765</u>	<u>-6 701 795</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>26 388 060</u>	<u>26 794 030</u>
Varav		
Byggnader	26 388 060	26 794 030
Taxeringsvärden		
bostäder, hyreshus	7 098 000	6 115 000
bostäder, småhus	22 144 000	22 144 000
Totalt taxeringsvärde	<u>29 242 000</u>	<u>28 259 000</u>
varav byggnader	24 424 000	23 624 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	67 954	67 954
	<u>67 954</u>	<u>67 954</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	47 938	–
	<u>47 938</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>115 892</u>	<u>67 954</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 67 954	- 67 954
	<u>- 67 954</u>	<u>- 67 954</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 2 397	–
	<u>- 2 397</u>	<u>–</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 70 351</u>	<u>- 67 954</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>45 541</u>	<u>–</u>

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens ek. förening	561 000	561 000
	<u>561 000</u>	<u>561 000</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	6 864	9 813
Skattekonto	69 770	69 271
	<u>76 634</u>	<u>79 084</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	58
Förutbetalda försäkringspremier	55 585	49 819
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 179	7 634
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 724	1 719
Övriga periodiserade kostnader	5 010	4 774
	<u>96 498</u>	<u>64 004</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	500 000
	<u>–</u>	<u>500 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	1 002 376	–
Förvaltningskonto i Swedbank	505 159	598 055
	<u>1 510 536</u>	<u>601 055</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	27 000 000	27 350 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 350 000	- 350 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	26 650 000	27 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,12%	2017-01-28	3 700 000			3 700 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,49%	2021-05-25	8 775 000		100 000	8 675 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,07%	2018-09-25	4 245 000		150 000	4 095 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,49%	2017-03-10	10 630 000		100 000	10 530 000
			27 350 000		350 000	27 000 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 25 250 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	27 077	24 394
	27 077	24 394

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	82 827	106 669
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 307	104 796
Upplupna elkostnader	5 540	5 741
Upplupna värmekostnader	71 108	64 708
Upplupna revisionsarvoden	-	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 741	7 691
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	288 116	287 723
	543 639	580 328


Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

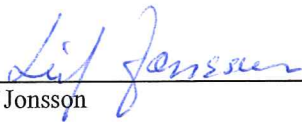
Fastighetsinteckning	54 621 000	54 621 000
Varav eget innehav	15 999 000	15 999 000

Trollhättan 2017- 04-12



Sture Larsson


Hans Bladh



Kenneth Öst

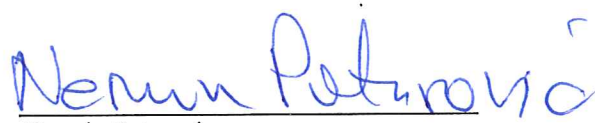

Leif Jonsson


Päivi Marjala


Christer Gardtman
Suppleant för Bengt Gimhede

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/4 2017


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Nermin Poturovic
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Snabbvingen

Org.nr 716447-6603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Snabbvingen för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 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 mina 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, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Snabbvingen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den 27 april 2017



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Nermin Poturovic
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RB BRF SNABBVINGEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF SNABBVINGEN 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