

ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 1 juli 2016 – 30 juni 2017



RIKSBYGGENS BRF NÄSSJÖHUS NR 6

Org nr 716403-4758

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6 -7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF NÄSSJÖHUS NR 6
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

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

Föreningen köpte den 1 december 1987 1 st bostadshus på tomten Diana 4 i Nässjö av Riksbyggens Brf Nässjöhus nr 1. Fastigheten omfattar 25 lägenheter. Nybyggnadsåret är 1988. Fastigheten adress är Norråsagatan 9 A-C i Nässjö.

Lägenhetsfördelning:

<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
9	9	5	2

Dessutom tillkommer:

Parkeringsplatser


14

Total bostadsarea: 1 976 m²
Total lokalarea: 1 m²

Årets taxeringsvärde 12 268 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 12 268 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
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	Hissbesiktning
Kone AB	Hisservice
Com Hem AB	Kabel-TV
SOS alarmering	Hisslarm

Efter den senaste stämman 2016-11-29 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Arne Bylow	Ordförande	Stämman	2016-2017
Willy Fritjofsson	Vice ordförande	Stämman	2017-2018
Britt Jonsson	Sekreterare	Stämman	2016-2017
Thomas Petersson	Ledamot	Stämman	2017-2018
Jimmy Runbom	Ledamot	Riksbyggen	2016-2017
Styrelsesuppleanter			
Ann Nordell	Suppleant	Stämman	2017-2018
Jan Gresell	Suppleant	Stämman	2016-2017
Britt-Marie Green	Suppleant	Riksbyggen	2016-2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Gyrith Wiktorrell	Revisor	Stämman	2016-2017
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016-2017

Revisorssuppleanter

Gull-Britt Wenström		Stämman	2016-2017
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016-2017

Valberedning

Siw Fritiofsson (sammankallande)		Stämman	2016-2017
Ann-Britt Karlsson		Stämman	2016-2017
Marianne Fransson		Stämman	2016-2017

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för verksamhetsåret 2016-2017 uppgick i genomsnitt till 748 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 53 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 3 sid 9.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 750 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 225 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 225 tkr. *IN*

Föreningen planerar under nästa verksamhetsår att reparera golvet i tvättstugan. Renovering av tvättstuga/maskinutrustning har skjutits på några år.

Årets resultat är lägre än föregående år pga bla följande:

Föreningen har installerat ett passagesystem för ca 187 tkr. Detta läggs för avskrivning på 10 år.

Föreningens driftkostnader har ökat bla pga ökad vattenkostnad och administrationsarvode.

Föreningen har också avskrivit en gammal fordran på kr 18.810:-.

Lån 2.800 tkr i Swedbank konverterades till ränta 1.48% ränta (2.8%) med nytt konverteringsdatum 2022-10-25.

I resultatet ingår avskrivningar med 124 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 478 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.


Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 519	1 519	1 519	1 519	1 489
Resultat efter finansiella poster	354	378	228	256	201
Årets resultat	354	378	228	256	201
Resultat exklusive avskrivningar	478	483	340	345	285
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	253	303	120	95	168
Balansomslutning	13 445	13 161	12 864	12 755	12 520
Soliditet	27%	25%	23%	21%	20%
Likviditet	812%	813%	609%	524%	467%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	749	749	749	749	734
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	268	251	252	358	362
Ränta, kr/m ²	101	133	170	200	217
Lån, kr/m ²	4 830	4 864	4 905	4 946	4 972
Värmeförbrukning, MWh verklig	252	241	241	232	268
Vattenförbrukning, m ³	2 019	1 972	1 971	2 278	2 480
El, kWh	36 820	36 137	38 486	39 371	40 955

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 + lokalareor som beräkningsgrund. 

Förändringar av eget kapital

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets	923 998	1 936 691	74 727	378 447
Disposition enl. årsstämmobeslut			378 447	- 378 447
Reservering underhållsfond		225 000	- 225 000	
Årets resultat				354 426
Vid årets slut	923 998	2 161 691	228 174	354 426

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 354 426 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 129 426 kr.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	453 174
Årets resultat före fondförändring	354 426
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	582 600

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	582 600

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 519 018	1 519 021
Övriga rörelseintäkter	2	41 712	48 108
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 560 730	1 567 129
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 583 128	- 545 962
Övriga externa kostnader	4	- 294 020	- 267 702
Personalkostnader	5	- 16 774	- 15 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 123 708	- 105 000
Summa rörelsekostnader		-1 017 630	- 933 856
Rörelseresultat		543 100	633 273
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	7	2 300	2 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 956	4 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 199 930	- 262 034
Summa finansiella poster		- 188 674	- 254 826
Resultat efter finansiella poster		354 426	378 447
Årets resultat	10	354 426	378 447

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	10 894 768	10 831 401
Summa materiella anläggningstillgångar		10 894 768	10 831 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		10 919 768	10 856 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	47 064	22 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 585	20 866
Summa kortfristiga fordringar		79 649	42 895
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 445 434	2 261 404
Summa kassa och bank		2 445 434	2 261 404
Summa omsättningstillgångar		2 525 083	2 304 299
SUMMA TILLGÅNGAR		13 444 851	13 160 700

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		923 998	923 998
Underhållsfond		2 161 691	1 936 691
Summa bundet eget kapital		3 085 689	2 860 689
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		228 174	74 727
Årets resultat		354 426	378 447
Summa fritt eget kapital		582 600	453 174
Summa eget kapital		3 668 289	3 313 863
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	9 465 529	9 533 439
Summa långfristiga skulder		9 465 529	9 533 439
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	81 000	81 000
Leverantörsskulder		22 893	33 301
Övriga skulder		–	17 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	207 140	181 445
Summa kortfristiga skulder		311 033	313 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 444 851	13 160 700

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 637 133 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 315 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 687 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2017
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. *W*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2108
Passagesystem	Linjär	10	2026

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-06-30 2016-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 479 718	1 479 721
Hyrer, lokaler	900	900
Hyrer, garage	9 000	9 000
Hyrer, p-platser	29 400	29 400
	<u>1 519 018</u>	<u>1 519 021</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	36 000	36 000
Ersättning vattenskada	–	11 748
Överlåtelseavgifter	1 120	–
Övrig ersättning från hyresgäster	1 492	–
Ersättning för julgran	1 480	–
Inkassointäkter	1 620	360
	<u>41 712</u>	<u>48 108</u>

Not 3 Driftkostnader**Reparationer:**

Diverse reparationer	1 940	1 577
Reparation tvättutrustning	7 600	12 293
Hissar	25 843	2 523
VVS-arbeten	12 320	2 865
Reparation balkongräcke	1 943	–
Glas-arbeten	3 435	–
Vattenskada	–	29 775
Delsumma:	53 081	49 033

Driftkostnader:

Fastighetsavgift och fastighetsskatt	32 875	31 700
Justeringspost fastighetsskatt	2	–
Försäkringspremier	16 007	15 170
Kabel- och digital-TV	39 606	38 814
Administrationsarvode	19 287	317
Återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 4 000
Snö- och halkbekämpning	5 450	3 600
Övriga kostnader	20 703	22 781
Förbrukningsmateriel	–	3 149
Serviceavtal m m	27 744	26 810
Vatten	89 373	80 051
El	51 794	52 914
Uppvärmning	192 242	187 608
Sophantering och återvinning	38 764	38 015
Delsumma:	530 047	496 929

Totalt driftkostnader:

583 128 545 962 *mw*

2017-06-30 2016-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	250 122	244 226
Hyror garage	9 000	9 000
Juridiska kostnader	1 800	450
Arvode, yrkesrevisorer	11 600	11 300
Konstaterade förluster på kundfordringar	18 810	–
Telefon	2 013	2 006
Bankkostnader	675	720
	<u>294 020</u>	<u>267 702</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	13 000	12 000
Övriga kostnadsersättningar	900	900
Summa	<u>13 900</u>	<u>12 900</u>
Sociala kostnader	2 874	2 292
	<u>16 774</u>	<u>15 192</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	105 000	105 000
Passagesystem	18 708	–
	<u>123 708</u>	<u>105 000</u>

Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar	2 300	2 300
	<u>2 300</u>	<u>2 300</u>

Not 8 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

Räntetäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	4 484
Räntetäkter från likviditetsplacering SBAB	8 956	251
Räntetäkter från hyres/kundfordringar	–	173
	<u>8 956</u>	<u>4 908</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	199 769	262 034
Övriga finansiella kostnader	161	–
	<u>199 930</u>	<u>262 034</u>

Not 10 Årets resultat

Årets resultat	354 426	378 447
Avsättning till underhållsfond	- 225 000	- 180 000
	<u>129 426</u>	<u>198 447</u>

2017-06-30 2016-06-30

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

13 455 100 13 455 100

Mark

1 169 900 1 169 900

14 625 000 14 625 000

Årets anskaffningar

Standardförbättringar, passagesystem

187 075 –

187 075 –

Summa anskaffningsvärden

14 812 075 14 625 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-3 793 599 -3 688 599

-3 793 599 -3 688 599

Årets avskrivning byggnader

- 105 000 - 105 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 18 708 –

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 917 307 -3 793 599

Restvärde enligt plan vid årets slut

10 894 768 10 831 401

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

50 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

25 000 25 000

25 000 25 000

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto

15 135 5 237

Skattefordran

15 617 16 792

Hyresfordringar

16 312 –

47 064 22 029

Not 14 Kassa och bank

Handkassa

1 450 1 450

Bankmedel (SBAB)

1 975 210 1 700 000

Förvaltningskonto i Swedbank

468 774 559 954

2 445 434 2 261 404

2017-06-30 2016-06-30

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	9 546 529	9 614 439
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 81 000	- 81 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 465 529	9 533 439

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,43%	2021-02-25	1 283 990	51 880	1 245 080
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,65%	2019-11-25	2 988 449	0	2 988 449
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,48%	2022-10-25	2 800 000	0	2 800 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,14%	2017-11-27	2 542 000	29 000	2 513 000
			9 614 439	80 880	9 546 529

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 81 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	111 086	67 295
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	96 054	114 150
	207 140	181 445

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

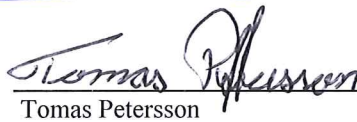
Fastighetsinteckning	13 729 000	13 729 000
----------------------	------------	------------

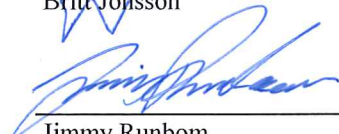
Nässjö 2017-09-25


Arne Bylow


Jan Gresell


Britt Jonsson



Tomas Petersson



Jimmy Runbom

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jönköping 2017-09-26

KPMG AB


Olle Nilsson
Auktoriserad revisor


Gyrih Wiktorrell
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Nässjöhus nr 6, org. nr 716403-4758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Nässjöhus nr 6 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Riksbyggens Brf Nässjöhus nr 6 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företaget 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisorsbedömning 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 2017-09-26

KPMG AB



Olle Nilsson
Auktoriserad revisor



Gyriith Wiktorrell
Föreningsvald 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.

värdepminskning 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.

Värdepminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF NÄSSJÖHUS NR 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF NÄSSJÖHUS NR 6 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar 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