

Årsredovisning

RB BRF
RÖRESTORPSHUS NR 2
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 728000-1509

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



Medlemsvinsten 2016

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 7 900 kronor i återbäring samt 9 246 kronor i utdelning.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
RÖRESTORPSHUS NR 2 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 Värnamo kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 047 319 kr.

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 ²
Total lokalarea:	1 892 m ²

Årets taxeringsvärde	102 559 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	91 242 000 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 Riksbyggens 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	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Värnamo Energi AB	El avtal
Telia	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-11 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	2017
Nenad Aleksic	Vice ordförande	Stämman	2017
Kari Sunnliden	Sekreterare	Stämman	2018
Eva-Britt Andersson	Ledamot	Stämman	2018
Ingemarie Ekblad	Ledamot	Stämman	2017
Lars Karlsson	Ledamot	Riksbyggen	2017
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Boska Bojic		Stämman	2017
Dafni Tafr-Mouliou		Stämman	2018
Jan Sahlqvist	avgått	Stämman	2018
Robin Sjöblom		Stämman	2017
Gunilla Waern		Riksbyggen	2017

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 (sammanställande)	Stämman
Irene Aronsson	Stämman
Ingegerd Karlsson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-01-01..

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 589 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 807 tkr och planerat underhåll för 1 157 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

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	36
Lokaler	138
Tvättstugeutrustning	173
Vatten avlopp	222
Fasader	319
Markytor	269

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

Föreningen har under året ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Fastighetsservice	Nytt
------------	-------------------	------

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 143% till 203%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 459 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 098 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 271 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer.

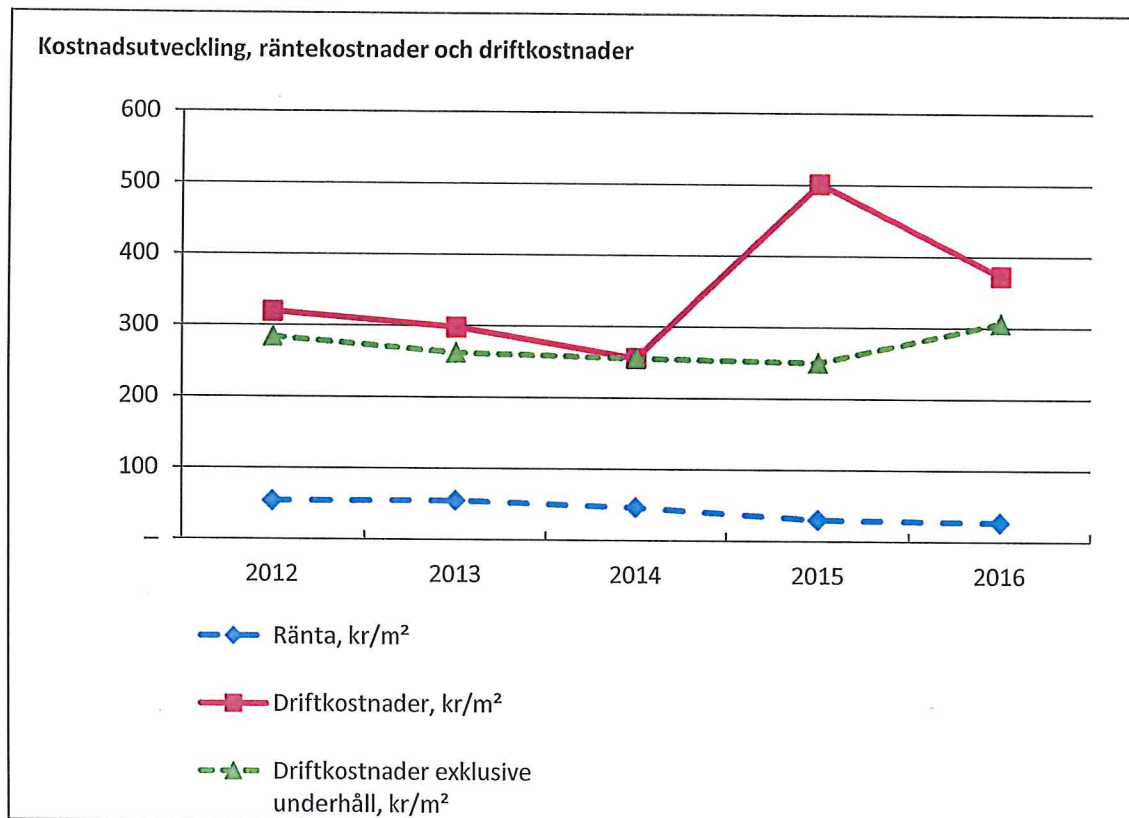
Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 268 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	9 929	9 833	9 560	9 568	9 305
Resultat efter finansiella poster	638	- 1 816	2 132	1 322	325
Årets resultat	638	- 1 816	2 132	1 322	325
Resultat exklusive avskrivningar	2 098	- 355	3 591	2 782	1 794
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	698	- 355	1 591	2 782	1 794
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	80	—	115	—	—
Balansomslutning	30 039	30 862	30 345	32 413	33 898
Soliditet	30%	27%	35%	25%	20%
Likviditet	203%	143%	116%	185%	149%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	589	583	566	566	550
Driftkostnader, kr/m ²	373	501	255	298	319
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	306	250	255	262	284
Ränta, kr/m ²	27	30	46	55	54
Underhållsfond, kr/m ²	436	503	503	308	279
Lån, kr/m ²	1 067	1 136	1 053	1 326	1 462
Värmeförbrukning, MWh klimatkorigerad	2 702	2 595	2 801	2 661	2 761
Vattenförbrukning, m ³	19 623	19 166	19 426	19 171	19 258
Varmvattenförbrukning	8 072	7 884	7 926	7 924	8 042
El, kWh	221 075	227 117	226 234	231 476	241 314

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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 i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	—	— 1 068 505	8 774 918	420 976 -1 816 050
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			-1 400 000	1 400 000
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 816 050	1 816 050
Reservering underhållsfond			1 400 000	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 157 000	1 157 000
Nya insatser och upplåtelseavgifter	—	—		
Överföring från uppskrivningsfonden	—		—	
Årets resultat				638 351
Vid årets slut	—	— 1 068 505	7 617 918	- 238 074 638 351

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 927
Årets resultat före fondförändring	638 351
Årets fondavsättning enligt budget	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 157 000</u>
Summa överskott	400 278

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	400 278
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	9 929 416	9 832 983
Övriga rörelseintäkter	3	1 061 453	881 926
Summa rörelseintäkter, m.m.		10 990 869	10 714 909
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-6 504 100	-8 746 627
Övriga externa kostnader	5	- 944 427	- 646 551
Personalkostnader	6	-1 003 146	-1 179 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 459 416	-1 461 032
Summa rörelsekostnader		-9 911 089	-12 033 507
Rörelseresultat		1 079 780	-1 318 598
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Innesseföreningen	8	9 246	9 246
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	14 561	13 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 465 237	- 520 020
Summa finansiella poster		- 441 430	- 497 451
Resultat efter finansiella poster		638 351	-1 816 049
Årets resultat		638 351	-1 816 049

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	24 892 237	26 347 779
Inventarier, verktyg och installationer	12	—	10 928
Summa materiella anläggningstillgångar		24 892 237	26 358 707
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	100 500	100 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 500	100 500
Summa anläggningstillgångar		24 992 737	26 459 207
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	250 803	5 409
Övriga fordringar	15	74 784	75 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	159 053	154 865
Summa kortfristiga fordringar		484 640	235 874
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	—	3 100 000
Summa kortfristiga placeringar		—	3 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	4 561 954	1 066 645
Summa kassa och bank		4 561 954	1 066 645
Summa omsättningstillgångar		5 046 594	4 402 519
SUMMA TILLGÅNGAR		30 039 331	30 861 726

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 068 505	1 068 505
Underhållsfond		7 617 918	8 774 918
Summa bundet eget kapital		8 686 423	9 843 423
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 238 074	420 976
Årets resultat		638 351	-1 816 050
Summa fritt eget kapital		400 277	-1 395 074
Summa eget kapital		9 086 701	8 448 350
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	18 467 780	19 329 769
Summa långfristiga skulder		18 467 780	19 329 769
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	160 000	508 000
Förskotts hyror och avgifter		827 329	915 678
Leverantörsskulder		825 665	1 000 120
Skatteskulder		13 357	17 485
Övriga skulder	20	147 155	156 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	511 345	485 766
Summa kortfristiga skulder		2 484 851	3 083 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 039 331	30 861 726

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.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	9 172 334	9 081 517
Hyror, lokaler	498 408	498 338
Hyror, garage	112 782	111 667
Hyror, p-platser	114 130	113 095
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 383	-
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 12 322	- 16 100
Bränsleavgifter, övrigt	44 466	44 466
	<u>9 929 416</u>	<u>9 832 983</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	104 232	104 232
Övriga lokalintäkter	-	20
Övriga avgifter	240	240
Balkonginglasning	759 780	759 780
Övriga ersättningar	2 611	300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 20	52
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	189 946	-
Inkassointäkter	2 880	2 880
Övriga rörelseintäkter	1 785	14 422
	<u>1 061 453</u>	<u>881 926</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	807 014	298 880
Underhåll	1 157 062	4 376 150
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	290 458	288 263
Försäkringspremier	122 084	121 338
Kabel- och digital-TV	77 869	146 250
Fastighetsskötsel	175 960	-
Återbäring från Riksbyggen	- 7 900	- 8 600
Rörligt underhållsarvode	87 306	-
Städning gemensamma utrymmen	230 943	226 110
Bevakningskostnader	73 981	37 039
Snö- och halkbekämpning	9 935	1 638
Övriga kostnader	45 971	33 114
Förbrukningsmateriel	77 168	139 482
Fordons- och maskinkostnader	71 079	56 139
Vatten	693 657	723 002
El	290 240	338 226
Uppvärmning	2 017 377	1 744 821
Sophantering och återvinning	283 897	224 775
	<u>6 504 100</u>	<u>8 746 627</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för förvaltning	637 412	519 308
Juridiska kostnader	7 004	4 050
Arvode, yrkesrevisorer	21 113	22 551
Telefon och porto	58 890	23 002
Konstaterade förluster hyror/avgifter	103	252
Medlems och föreningsavgifter	12 060	12 060
Konsultarvoden	206 478	64 787
Bankkostnader	630	540
Övriga externa kostnader	737	–
	<u>944 427</u>	<u>646 551</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	521 333	657 505
Personalomkostnader fastighetsskötare	6 104	12 517
Övriga kostnadsersättningar	–	350
Övriga löner	7 203	–
Uttagsskatt	184 451	205 829
Fast styrelsearvode	51 400	72 750
Sammanträdesarvoden	23 100	23 400
Arvode till valberedningen	2 250	1 500
Övriga ersättningar	2 400	13 531
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 050	953
Övriga kostnadsersättningar	77	3 000
Föreningsvald revisor	–	2 250
Övriga personalkostnader	2 550	–
Summa	<u>801 918</u>	<u>993 585</u>
Sociala kostnader	201 228	185 712
(varav pensionskostnader)	<u>3 190</u>	<u>4 862</u>
	<u>1 003 146</u>	<u>1 179 297</u>

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	5 490
	<u>1 459 416</u>	<u>1 461 032</u>

Not 8 Resultat från andelar i Inresseföreningen

Utdelning på aktier och andelar i Inresseföreningen	9 246	9 246
	<u>9 246</u>	<u>9 246</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	11 216	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 596	12 975
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	275	348
Övriga ränteintäkter	474	–
	<u>14 561</u>	<u>13 323</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	465 491	517 979
Övriga räntekostnader	–	1 533
Övriga finansiella kostnader	- 254	508
	<u>465 237</u>	<u>520 020</u>

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	<u>53 879 464</u>	<u>53 879 464</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 417 952	-10 083 173
Standarförbättringar	-17 113 733	-15 992 970
	<u>-27 531 685</u>	<u>-26 076 143</u>
Årets avskrivning byggnader	- 334 779	- 334 779
Årets avskrivning standarförbättringar	-1 120 763	-1 120 763
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-28 987 227</u>	<u>-27 531 685</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>24 892 237</u>	<u>26 347 779</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	842 874	834 926
	842 874	834 926
Årets anskaffningar		
Klippdäck	—	7 948
	—	7 948
Utrangering sålda inventarier	- 732 472	
Utrangeringar skrotade	- 23 723	
Summa anskaffningsvärden	86 679	842 874
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	- 831 946	- 826 456
Utrangering skrotade	23 723	—
Utrangering sålda inventarier	725 418	—
	- 82 805	- 826 456
	—	—
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 3 874	- 5 490
	- 3 874	- 5 490
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 86 679	- 831 946
Restvärde enligt plan vid årets slut	—	10 928

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	4 553	5 409
Kundfordringar	246 250	—
	250 803	5 409

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	74 784	75 600
	74 784	75 600

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	1 218
Förutbetalda försäkringspremier	141 747	122 084
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 306	17 303
Övriga förutbetalda kostnader	—	14 260
	159 053	154 865

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbanken	--	3 100 000
	--	3 100 000

Not 18 Kassa och bank

Bankmedel	3 611 216	--
Förvaltningskonto i Swedbank	950 738	1 066 645
	4 561 954	1 066 645

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	18 627 780	19 837 769
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 160 000	- 508 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	18 467 780	19 329 769

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,46%	2016-10-30	3 000 000		3 000 000	
STADSHYPOTEK	1,05%	2016-10-30	848 771		848 771	
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-10-30		2 000 000		2 000 000
STADSHYPOTEK	1,22%	2021-09-30		2 082 780		2 082 780
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	3,02%	2016-09-30	2 000 000		2 000 000	
STADSHYPOTEK	3,16%	2017-09-30	1 085 000		140 000	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	2,91%	2016-09-26	2 304 000		2 304 000	
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,62%	2018-06-27	2 000 000			2 000 000
			19 837 771	7 082 780	8 292 771	18 627 780

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 467 780 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga skulder

Skuld för moms	59 583	64 444
Skuld sociala avgifter och skatter	20 726	31 684
Avräkning lån	71 448	60 431
Clearing	- 4 602	--
	147 155	156 559

2016-12-31 2015-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	52 302	69 836
Upplupna sociala avgifter	21 000	21 000
Upplupna räntekostnader	27 852	62 113
Upplupna elkostnader	55 082	62 466
Upplupna värmekostnader	256 843	215 919
Upplupna kostnader för renhållning	3 600	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 666	54 433
	<u>511 345</u>	<u>485 766</u>

2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

Summa ställda panter

39 064 651	39 064 651
39 064 651	39 064 651

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

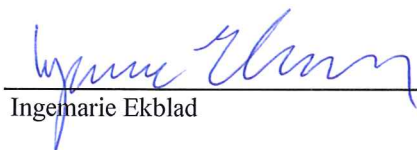
Värnamo 2017-02-27


Robert Rosenqvist


Nenad Aleksic


Kari Sunnliden

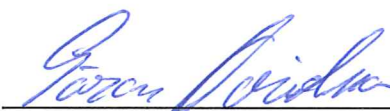

Eva-Britt Andersson


Ingemar Ekblad


Lars Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 1 mars 2017
Grant Thornton Sweden AB


Marcus Öhrn
Auktoriserad revisor


Göran Davidsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Rörestorpshus 2 för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RB Brf Rörestorpshus 2 för år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om styrelseledamoten på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Jönköping den 1 mars 2017

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.

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 skuldtungd 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.

RB BRF RÖRESTORPSH US 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, fastighetsservice 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