

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Vadstenahus 4
Org nr: 724000-1086



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vadstenahus 4 för
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-23.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. att driftkostnader är högre den föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att föreningens förvaltningskostnader är högre. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta.

I resultatet ingår avskrivningar med 136 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 145 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solrosen 8 i Vadstena kommun med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Borgmästargatan 25-27 A-B i Vadstena.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB – försäkring Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	28	2	2	0	0	32

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	8	18

Total bostadsarea 1901 m²

Total lokalarea 145 m²

Årets taxeringsvärde 9 798 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 798 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och underhåll för 134 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 992 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 166,4 tkr (81 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 134 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	70
Installationer	52
Markytor	12

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Tellström	Ordförande	Stämman	2018
Oskar Johansson	Vice ordförande/sekreterare	Stämman	2019
Thomas Bohlin	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Foric Edin	Stämman	2018
Carl-Anders Andersson	Stämman	2018
Rebecka Staf	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Maria Ekvall	Föreningsvald revisor
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

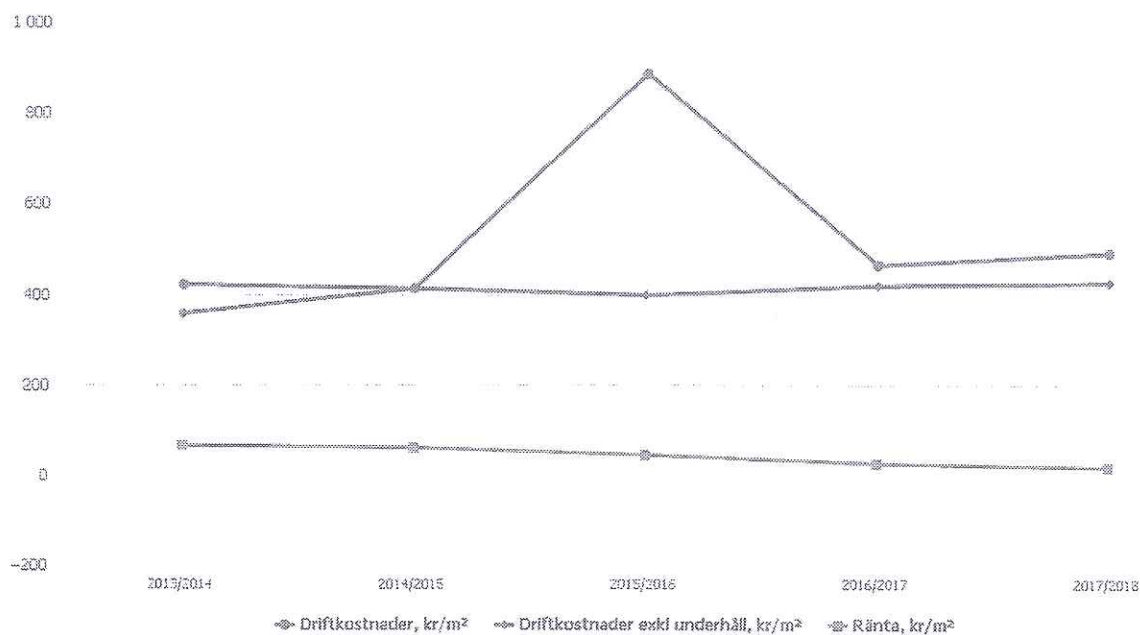
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 4,8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd från 2018-07-01 med 4 %

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 637 kr/m²/år.

VP

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1243	1236	1347	1349	1291
Resultat efter finansiella poster	9	64	-848	118	46
Avsättning till underhållsfond kr/m²	134	70	70	70	70
Balansomslutning	6 201	6 319	6 236	7 264	7 160
Soliditet %	17	17	16	25	24
Likviditet %	286	264	301	495	585
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	637	637	637	637	607
Driftkostnader, kr/m²	490	463	886	412	420
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	424	418	397	412	357
Ränta, kr/m²	16	25	44	60	65
Underhållsfond, kr/m²	94	25	0	181	111

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 716			51 533	870 765	64 433
Disposition enl. årsstämmobeslut					64 433	-64 433
Reservering underhållsfond				274 000	-274 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-133 578	133 578	
Årets resultat						9 397
Vid årets slut	55 716			191 955	794 775	9 397

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	935 197
Årets resultat	9 397
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-274 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	133 578
Summa	804 172

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	804 172
----------------------------	---------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 242 645	1 235 933
Övriga rörelseintäkter		118 197	110 400
Summa rörelseintäkter		1 360 842	1 346 333
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 001 630	-946 699
Övriga externa kostnader	Not 4	-146 055	-115 649
Personalkostnader	Not 5	-87 300	-81 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-135 784	-135 784
Summa rörelsekostnader		-1 370 768	-1 280 066
Rörelseresultat		-9 927	66 267
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		51 216	49 082
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	78
Räntekostnader och liknande poster		-31 905	-50 994
Summa finansiella poster		19 324	-1 834
Resultat efter finansiella poster		9 397	64 433
Årets resultat		9 397	64 433

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	4 589 004	4 724 788
Summa materiella anläggningstillgångar		4 589 004	4 724 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 7	533 500	533 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		533 500	533 500
Summa anläggningstillgångar		5 122 504	5 258 288
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 567	-54
Övriga fordringar		23 502	24 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	156 626	156 314
Summa kortfristiga fordringar		184 695	180 631
Kassa och bank			
Kassa och bank		893 956	880 050
Summa kassa och bank		893 956	880 050
Summa omsättningstillgångar		1 078 650	1 060 681
Summa Tillgångar		6 201 154	6 318 969

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	55 716	55 716
Fond för yttre underhåll	191 955	51 533
Summa bundet eget kapital	247 671	107 249
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	794 775	870 765
Årets resultat	9 397	64 433
Summa fritt eget kapital	804 172	935 197
Summa eget kapital	1 051 844	1 042 446
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	4 772 129
Summa långfristiga skulder		4 772 129
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	103 020
Leverantörsskulder		113 012
Skatteskulder		618
Övriga skulder		36 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	123 697
Summa kortfristiga skulder		377 182
Summa Eget kapital och Skulder	6 201 154	6 318 969

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Standardförbättringar	Linjär	50
Standardförbättringar tak	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 210 476	1 210 476
Hyror, lokaler	1 800	1 800
Hyror, garage	16 598	14 040
Hyror, p-platser	16 275	10 805
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-203	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 301	-1 188
Summa nettoomsättning	1 242 645	1 235 933

Not 3 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-133 578	-91 467
Reparationer	-26 160	-100 284
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 220	-30 220
Försäkringspremier	-24 044	-22 264
Kabel- och digital-TV	-55 582	-40 340
Pcb/Radonsanering	-25 913	0
Återbäring från Riksbyggen	5 250	4 500
Obligatoriska besiktningar	0	-15 000
Förbrukningsinventarier	-13 736	-15 182
Vatten	-50 015	-55 602
Fastighetsel	-31 367	-26 443
Uppvärmning	-298 441	-311 007
Sophantering och återvinning	-30 979	-31 443
Förvaltningsarvode drift	-286 845	-211 945
Summa driftkostnader	-1 001 630	-946 699

✓

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-97 060	-95 928
IT-kostnader	-6 060	-3 600
Arvode, yrkesrevisorer	-10 500	-10 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 585	0
Representation	-1 239	-992
Kontorsmateriel	-3 794	-361
Medlems- och föreningsavgifter	-1 600	-1 600
Bankkostnader	-3 585	-3043
Övriga externa kostnader	-11 632	0
Summa övriga externa kostnader	-146 055	-115 649

Not 5 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-47 292	-22 150
Sammanträdesarvoden	-16 275	-19 922
Arvode vicevärd	0	-5 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-22 136
Arvode föreningsrevisor	-1 344	-1 335
Sociala kostnader	-16 389	-11 391
Summa personalkostnader	-87 300	-81 934

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 798 924	2 798 924
Mark	41 976	41 976
Standardförbättringar	4 690 000	4 690 000
	7 530 900	7 530 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 530 900	7 530 900

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 740 712	-1 698 728
Standardförbättringar	-1 065 400	-971 600
	- 2 806 112	-2 670 328

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-41 984	-41 984
Årets avskrivning standardförbättringar	-93 800	-93 800
	- 135 784	- 135 784
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 941 896	-2 806 112

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	4 589 004	4 724 788
Byggnader	1 016 228	1 058 212
Mark	41 976	41 976
Standardförbättringar	3 530 800	3 624 600

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Garantikapital i Intresseföreningen 1 107 st á 500 kr	533 500	533 500
Summa andra långfristiga fordringar	533 500	533 500

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	12 217	11 827
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 773	88 728
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 468	6 723
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 168	49 036
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 626	156 314

10

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	4 875 149	4 978 169
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-103 020	-103 020
Långfristig skuld vid årets slut	4 772 129	4 875 149

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,72 %	2018-12-28	277 196,00	0,00	3 200,00	273 996,00
SEB	0,72 %	2018-12-28	498 560,00	0,00	9 120,00	489 440,00
SEB	0,72 %	2018-12-28	826 663,00	0,00	15 500,00	811 163,00
SEB	0,72 %	2018-12-28	948 500,00	0,00	17 200,00	931 300,00
SEB	0,72 %	2018-12-28	1 000 000,00	0,00	25 000,00	975 000,00
SEB	0,72 %	2018-12-28	1 427 250,00	0,00	33 000,00	1 394 250,00
Summa			4 978 169,00	0,00	103 020,00	4 875 149,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 103 020 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 100 000 kr årligen.

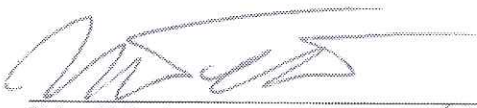
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna driftskostnader	19 734	29 459
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	103 963	109 872
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 697	139 331

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	5 700 179	5 700 179

Styrelsens underskrifter

Vadstena 25/9 2018
Ort och datum


Urban Tellström

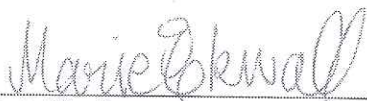
Thomas Bohlin


Oskar Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/9-2018

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor


Maria Ekvall
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Vadstenahus nr 4
Org.nr. 724000-1086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsårer 2017-07-01 -- 2018-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Norrköping den 28 september 2018

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i BRF Vadstenahus 4 , organisationsnummer 724000-1086

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Vadstenahus 4 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Motala den 15/10 2018



Föreningsrevisor

Budgetförslag alt. 2 (2,5%)

Bolag 216114 - RBF Vadstenahus 4

Konto	Benämning	2018/2019 Budget	2017/2018 Prognos	2017/2018 Budget	2016/2017 Utfall
	ÅRSavgifter och hyror	1 275 538	1 245 149	1 237 000	1 237 121
	HYRES- OCH avgiftsbortfall	-3 000	-3 000	-1 300	-1 188
	ÖVRIGA avgifter	110 400	110 400	110 400	110 400
	ÖVRIGA förvaltningsintäkter	7 000	6 300	0	0
	SUMMA INTÄKTER	1 389 938	1 358 849	1 346 100	1 346 333
	REPARATIONER	-50 000	-35 000	-60 000	-100 284
	UNDERHÅLL	-190 000	-133 578	-500 000	-91 467
	FASTIGHETSSKATT	-35 000	-30 220	-30 200	-30 220
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-269 417	-261 570	-261 900	-210 607
	4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	-5 000	-27 000	-2 000	-1 338
	4116 Pcb/radon	0	-25 913	0	0
	4117 Rabatt/återbäring från RB	4 000	4 000	2 500	4 500
	4141 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	0	0	-15 000
	4610 Fastighetsel	-31 050	-30 000	-25 750	-26 443
	4620 Uppvärmning	-326 400	-320 000	-319 300	-311 007
	4630 Vatten	-56 650	-55 000	-55 620	-55 602
	4640 Sophämtning	-40 600	-40 000	-33 990	-31 443
	4710 Fastighetsförsäkring	-25 246	-24 044	-23 310	-22 264
	4760 Kommunikation	-37 300	-56 500	-40 300	-40 340
	5410 Förbrukningsinventarier	-15 000	-15 000	-15 000	-5 845
	5460 Förbrukningsmaterial	0	0	0	-9 337
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-98 295	-95 432	-97 300	-95 928
	DRIFTSKOSTNADER	-900 958	-946 459	-871 970	-820 656
	ÖVRIGA KOSTNADER	-41 681	-42 837	-23 900	-19 721
	PERSONALKOSTNADER	-107 744	-104 800	-103 300	-81 934
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-136 000	-136 000	-135 800	-135 784
	SUMMA KOSTNADER	-1 461 383	-1 428 894	-1 725 170	-1 280 066
	Rörelseresultat	-71 445	-70 044	-379 070	66 267
	RÄNTEKOSTNADER	-48 500	-35 350	-67 000	-50 994
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	49 000	49 000	49 000	49 160
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	500	13 650	-18 000	-1 834
	Årets Resultat	-70 945	-56 394	-397 070	64 433
	2072 Årets avsätt underhållsfond	-170 000	-143 000	-143 000	-143 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	190 000	133 578	0	91 467
	Underhållsfond	20 000	-9 422	-143 000	-51 533
	Resultat efter avsättning underhållsfond	-50 945	-65 816	-540 070	12 900

Tillförda medel från årets resultat	-70 945	-56 394	-397 070	64 433
Avskrivning återförs, ingen utbetalning	136 000	136 000	135 800	135 784
Avgår amortering, ingen kostnad men utbetalning	-103 020	-103 020	-103 020	-103 020
Årets likvidflöde	-37 965	-23 414	-364 290	97 197

Vadstena 2018-05-07



Urban Tellström



Thomas Bohlin



Oskar Johansson