

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Nässjöhus nr 5
Org nr: 727000-1675



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nässjöhus nr 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av inget underhållskostnad i år samt lägre räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 340 % till 534 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 201 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 600 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 940 m², vilket motsvarar 49 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lejonet 5 i Nässjö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 29 lägenheter och en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Köpmangatan i Nässjö.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar.

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.	Summa
2	7	19	1	29

Dessutom tillkommer:

Garage
17

Total bostadsarea 1 982 m²

Total lokalarea 1 940 m²

Årets taxeringsvärde 17 234 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 234 000 kr

Riksbyggen 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 avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Ramavtal hiss	Riksbyggen
Hisslarm	SOS alarmering
Kabel-TV	Comhem AB

Ombyggnation:

Standardförbättringar utgör:

Fasadrenovering se beslut 1983-06-30	448 200 kr
Beklädnad fönster, inreglering värmesystem se beslut 1990-06-30	312 000 kr
Hissinstallation se bokslut 1994-06-30	1 000 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar se bokslut 1996-06-30	912 000 kr
Inglasning av balkonger se bokslut 2002-06-30	1 551 086 kr
Byte av lägenhetsdörrar se bokslut 2011-06-30	547 005 kr
Summa:	4 770 291 kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 161 tkr och planerat underhåll för 6 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 274 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 138 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 854 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 185 tkr (93 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 152 tkr (77 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden vilket kan komma att påverka respektive bostadsrättsinnehavares framtida avgift. I budgeten för perioden 2018/2019 har föreningen beslutat att sätta av 152tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	6 

Efter senaste stämman 2017-12-04 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Högberg	Ordförande	2018-2019
Ann-Marie Ruthér	Sekreterare	2017-2018
Ann-Kristin Simonsson	Vice ordförande	2017-2018
Gunilla Johansson Zaar	Ledamot	2018-2019
Jimmy Runbom	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven-Erik Hildingsson	Suppleant	2018-2019
Åke Johansson	Suppleant	2017-2018
Britt-Marie Green	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jönköping KPMG	Auktoriserad revisor	2017-2018
Donald Karlsson	Föreningsvald revisor	2017-2018

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
DB Monika Pettersson	Revisorsuppleant	2017-2018

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

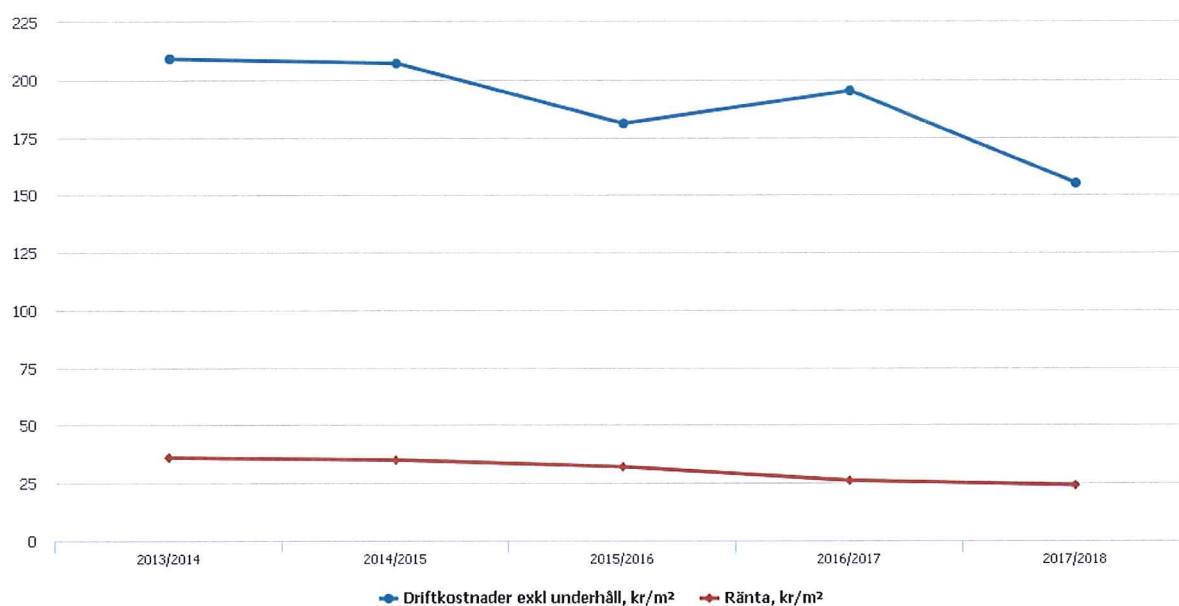
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-07-01 då den höjdes med 7 % för både lägenheter, lokal och garage. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja årsavgiften.

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

Årsavgiften för det senaste räkenskapsåret uppgick i genomsnitt till 380 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 578	1 539	1 623	1 197	1 197
Resultat efter finansiella poster	685	470	316	467	251
Årets resultat	400	271	147	266	89
Resultat exklusive avskrivningar	600	471	347	467	277
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	448	221	201	202	72
Balansomslutning	5 640	5 589	5 376	5 435	5 228
Soliditet %	40	33	29	26	22
Likviditet %	534	340	313	267	236
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	380	380	355	338	338
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	186	155	195	181	207
Ränta, kr/m²	15	24	26	32	35
Lån, kr/m²	743	774	804	834	865

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	322 998	0	0	1 412 674	-164 950	270 987
Disposition enl. årsstämmobeslut					270 987	-270 987
Reservering underhållsfond				152 000	-152 000	
Årets resultat						399 811
Vid årets slut	322 998	0	0	1 564 674	-45 963	399 811

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	106 037
Årets resultat	399 811
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-152 000
Summa	<u>353 848</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>353 848</u>
-----------------------------------	-----------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 577 904	1 538 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	342 969	170 570
Summa rörelseintäkter		1 920 873	1 709 331
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-737 220	-716 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 612	-204 214
Personalkostnader	Not 6	-31 926	-37 888
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-200 528	-200 492
Summa rörelsekostnader		-1 190 286	-1 159 349
Rörelseresultat		730 587	549 982
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 176	4 002
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 471	9 053
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-59 092	-93 194
Summa finansiella poster		-45 445	-80 139
Resultat efter finansiella poster		685 142	469 844
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 11	-285 331	-198 857
Årets resultat		399 811	270 987

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	2 523 573	2 724 101
Summa materiella anläggningstillgångar		2 523 573	2 724 101
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	43 500	43 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 500	43 500
Summa anläggningstillgångar		2 567 073	2 767 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	91 149	79 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	20 511	155 762
Summa kortfristiga fordringar		111 661	235 317
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 961 219	2 585 882
Summa kassa och bank		2 961 219	2 585 882
Summa omsättningstillgångar		3 072 880	2 821 199
Summa Tillgångar		5 639 952	5 588 800

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		322 998	322 998
Fond för yttre underhåll		1 564 674	1 412 674
Summa bundet eget kapital		1 887 672	1 735 672
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 963	-164 948
Årets resultat		399 811	270 987
Summa fritt eget kapital		353 848	106 039
Summa eget kapital		2 241 519	1 841 711
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 798 457	2 917 361
Summa långfristiga skulder		2 823 457	2 917 361
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	118 452	118 000
Leverantörsskulder	Not 19	26 639	73 947
Övriga skulder	Not 20	312 164	16 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	142 721	621 388
Summa kortfristiga skulder		599 976	829 728
Summa Eget kapital och Skulder		5 639 952	5 588 800

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2022
Standardförbättringar	Linjär	30	2031
Balkonginglasning	Linjär	30	2031
Lägenhetsdörrar	Linjär	40	2040

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	752 784	752 795
Årsavgifter, lokaler	562 344	562 342
Hyror, garage	29 376	29 392
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 304	-1 689
Bränsleavgifter, bostäder	235 704	195 921
Summa nettoomsättning	1 577 904	1 538 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga avgifter	50 544	50 540
Balkonginglasning	116 472	116 472
Övriga ersättningar	8 566	2 240
Fakturerade kostnader	540	1 138
Övriga sidointäkter	0	280
Övriga rörelseintäkter	166 847	0
Summa övriga rörelseintäkter	342 969	170 570

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-6 145	-72 160
Reparationer	-160 702	-37 060
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 479	-94 485
Försäkringspremier	-27 561	-28 555
Kabel- och digital-TV	-35 547	-34 951
Återbäring från Riksbyggen	3 500	3 600
Drift och förbrukning, övrigt	-19 794	-69 304
Förbrukningsinventarier	-254	-1 899
Serviceavtal	-20 746	-18 597
Vatten	-80 279	-69 517
Fastighetsel	-38 754	-37 559
Uppvärmning	-223 211	-229 672
Sophantering och återvinning	-25 881	-23 445
Extra beställning yttre skötsel	-7 367	-3 152
Summa driftkostnader	-737 220	-716 756

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-193 433	-190 629
Arvode, yrkesrevisorer	-9 832	-10 677
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 431	0
Telefon och porto	-2 761	-2 140
Bankkostnader	-1 155	-543
Summa övriga externa kostnader	-220 612	-204 214

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-24 858	-30 706
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 050	0
Sociala kostnader	-6 018	-7 182
Summa personalkostnader	-31 926	-37 888

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-51 445	-51 409
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-51 703	-51 703
Avskrivning Byggnadsinventarier	-79 146	-79 146
Avskrivningar tillkommande utgifter	-18 234	-18 234
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-200 528	-200 492

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 176	4 002
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 176	4 002

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 406	9 053
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 471	9 053

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-56 767	-93 194
Övriga finansiella kostnader	-2 325	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-59 092	-93 194

Not 11 Skatt på årets resultat

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Statlig inkomstskatt	-285 331	-198 857
Summa skatt på årets resultat	-285 331	-198 857

Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 627 998	2 627 998
Mark	222 000	222 000
Standardförbättringar	4 770 291	4 770 291
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 620 289	7 620 289

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 375 672	-2 324 263
Tillkommande utgifter	-2 520 517	-2 371 434
- 4 896 189	- 4 695 697	

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-51 445	-51 409
Årets avskrivning standardförbättringar	-149 113	-149 083
- 200 558	- 200 492	

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 5 045 338 - 4 896 189

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 523 542 2 724 101

Varav

Byggnader	200 881	252 326
Mark	222 000	222 000
Tillkommande utgifter	2 100 661	2 249 774

Taxeringsvärden

Bostäder	11 123 000	11 123 000
Lokaler	6 111 000	6 111 000

Totalt taxeringsvärde

17 234 000 17 234 000

varav byggnader

13 129 000 13 129 000

varav mark

4 105 000 4 105 000

Not 13 Andra långfristiga värdepapperinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
87 Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	43 500	43 500
Summa andra långfristiga fordringar	43 500	43 500

Not 14 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	256 833	256 833
Skattekonto	67 671	9 693
Statlig inkomstskatt	0	-198 857
Hyses- och avgiftsfodran	0	189
Fodringar hos leverantör	-233 355	0
Momsfodran		11 717
Summa övriga fordringar	91 149	79 555

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	15 667	0
Förutbetalda driftkostnader	4 845	155 762
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 511	155 762

Not 16 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	2 677 171	1 983 741
Transaktionskonto	283 047	601 141
Summa kassa och bank	2 961 219	2 585 882

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	2 916 909	3 035 361
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-118 452	-118 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 798 457	2 917 361

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,13%		770 500,00	0,00	770 500,00	0,00
SWEDBANK	1,13%		690 049,00	0,00	25 000,00	665 049,00
STADSHYPOTEK	3,63%	2018-10-30	780 915,00	0,00	21 396,00	759 519,00
SWEDBANK	0,96%	2018-12-31	793 897,00	0,00	20 756,00	773 141,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2020-09-01	0,00	757 675,00	38 475,00	719 200,00
Summa			3 035 361,00	757 675,00	876 127,00	2 916 909,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 118 452 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 592 260 kr.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	93 452	118 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	93 452	118 000

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	26 639	83 322
Summa leverantörsskulder	26 639	83 322

Not 20 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld för moms	13 017	0
Statlig inkomstskatt	285 331	0
Skuld sociala avgifter och skatter	13 817	16 393
Summa övriga skulder	312 164	16 393

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	82	0
Upplupna elkostnader	2 620	0
Upplupna vattenavgifter	7 303	0
Upplupna värmekostnader	8 970	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 994	0
Upplupna revisionsarvoden	13 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	75 917
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 568	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	101 183	147 394
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 721	223 311

Not 22 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	4 570 800	4 570 800

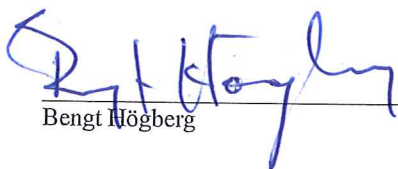
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

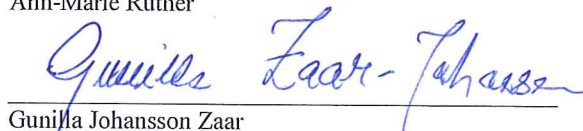
Styrelsens underskrifter

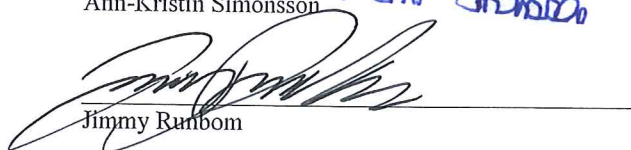
Nässjö 2018-11-15
Ort och datum


Bengt Högberg

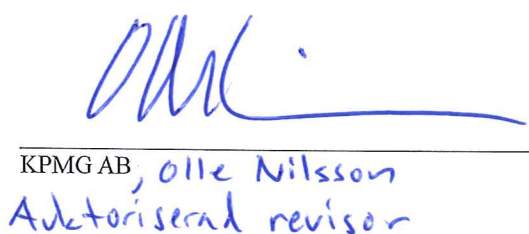

Ann-Marie Ruthér

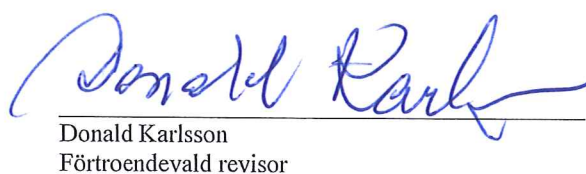

Ann-Kristin Simonsson


Gunilla Johansson Zaar


Jimmy Runbom

Vår revisionsberättelse lämnades 2018-12-03
KPMG AB


KPMG AB, Olle Nilsson
Auktoriserad revisor


Donald Karlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 5, org. nr 727000-1675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 5 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 upplýs, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 5 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 3 december 2018

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Donald Karlsson

Förtroendevald revisor