
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Habohus nr 2
Org nr: 716410-4346



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10
Ordlista.....	18

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Habohus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening..

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-05.

Föreningen har sitt säte i Habo kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av att föreningen genomfört mindre reparations- och underhållsarbeten under 2019/2020 jämfört med 2018/2019.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att föreningen under året genomfört mindre reparations- och underhållsarbeten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 89% till 581%.

I resultatet ingår avskrivningar med 313 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 323 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bränninge 2:107 i Habo Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 34 lägenheter samt en lokal. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Malmgatan 2-4 i Habo.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
8	20	6	34

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	13	13

Total tomtarea	4 858 m ²
Total bostadsarea	2 613 m ²
Total lokalarea	402 m ²
Årets taxeringsvärde	21 136 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 136 000 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
Fastighetservice	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Hisslarm	SOS
Kabel-TV	Habo Industriverk

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: 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 143 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 433 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 144 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 509 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 417 tkr (138 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 379 tkr (126 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. *W*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Leverans och montage av nytt torkskåp	2017/2018
Byte hänggrännor och ventilationsgaller	2017/2018
Takkupoler	2017/2018

Planerat underhåll

	År
Hissar	2020/2021
Ombyggnad av lokal	2020/2021
Trappmålning och målning av Carport	2020/2021
Dränering runt båda husen	2020/2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Granberg	Ordförande	2019/2020
Torbjörn Wahlström	Vice ordförande	2020/2021
Gun-Britt Walmborg	Sekreterare	2019/2020
Erling Herman	Ledamot	2020/2021
Mikael Mancini	Ledamot Riksbyggen	2019/2020

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maj Söderberg	Suppleant	2019/2020
Ann-Charlotte Maria Dahlbäck	Suppleant	2020/2021
Annica Petersson	Suppleant Riksbyggen	2019/2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2019/2020
Helena Philipsson t.om 20200503	Förtroendevald revisor	2019/2020

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Gunilla Järpehult	Förtroendevald revisorssuppleant 2019/2020

Valberedning

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åke Iregren	Valberedning (samman kallande)	2018/2019
Ella Wahlström	Valberedning	2018/2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Inger Granberg, Erling Herman och Torbjörn Wahlström, två i förening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Uppsägning av bostadsrättslokalen har skett fr om 1 september 2019. Detta påverkar föreningens ekonomi under räkenskapsåret 2019/2020 med minskade intäkter med 320 tkr. Svensk Fastighetsförmedling ska hyra en del av lokalen from 1 juni 2020. Under nästa räkenskapsår kommer Vildungar att hyra en del av lokalen. En del är fortfarande vakant. *VW*

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för bostäder 2019 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 001 409	2 304 798	2 305 472	2 308 648	2 306 469
Resultat efter finansiella poster	10 028	-689 056	82 983	-1 042 610	158 867
Årets resultat	10 028	-689 056	82 983	-1 042 610	158 867
Resultat exklusive avskrivningar	323 160	-375 943	396 096	-744 115	425 868
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-55 840	-754 943	34 096	-1 162 115	55 867
Balansomslutning	24 662 453	20 123 251	21 383 537	21 713 135	23 120 102
Soliditet %	31	38	39	38	40
Likviditet %	581	89	190	177	278
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	719	711	711	711	711
Driftkostnader exkl. reparationer och underhåll, kr/m ²	277	214	215	224	209
Ränta, kr/m ²	71	102	108	118	139
Lån, kr/m ²	5 530	4 047	4 146	4 243	4 315
Värmeförbrukning, MWh	207	208	218	215	214
Vattenförbrukning, m ³	2 010	2 047	2 005	2 099	2 308
El, kWh	36 503	40 974	44 936	52 900	46 572

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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	3 231 001	3 634 000	938 030	473 479	-689 056
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-689 056	689 056
Reservering underhållsfond			379 000	-379 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					10 028
Vid årets slut	3 231 001	3 634 000	1 317 030	-594 577	10 028

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-215 577
Årets resultat	10 028
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-379 000
Summa	-584 549

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 584 549

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 001 409	2 304 798
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 120	7 510
Summa rörelseintäkter		2 003 529	2 312 308
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-978 172	-1 889 611
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 922	-419 551
Personalkostnader	Not 6	-76 255	-78 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-313 132	-313 113
Summa rörelsekostnader		-1 782 482	-2 700 944
Rörelseresultat		221 047	-388 636
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 151	1 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-213 170	-308 923
Summa finansiella poster		-211 019	-300 420
Resultat efter finansiella poster		10 028	-689 056
Årets resultat		10 028	-689 056

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 948 020	19 246 534
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	29 237	43 855
Summa materiella anläggningstillgångar		18 977 257	19 290 389
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	68 000	68 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 000	68 000
Summa anläggningstillgångar		19 045 257	19 358 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 507	7
Övriga fordringar	Not 15	79 613	67 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	112 582	18 131
Summa kortfristiga fordringar		200 702	85 669
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 416 494	679 193
Summa kassa och bank		5 416 494	679 193
Summa omsättningstillgångar		5 617 197	764 862
Summa tillgångar		24 662 453	20 123 251

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 865 001	6 865 001
Fond för yttre underhåll		1 317 030	938 030
Summa bundet eget kapital		8 182 031	7 803 031
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-594 577	473 479
Årets resultat		10 028	-689 056
Summa fritt eget kapital		-584 549	-215 577
Summa eget kapital		7 597 482	7 587 454
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 097 581	11 676 844
Summa långfristiga skulder		16 097 581	11 676 844
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	575 508	525 000
Leverantörsskulder	Not 19	161 144	64 396
Övriga skulder	Not 20	1 962	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	228 776	269 558
Summa kortfristiga skulder		967 391	858 954
Summa eget kapital och skulder		24 662 453	20 123 251

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
Byggnader	Linjär	117
Fiberinstallation	Linjär	10
Torktumlare	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *IN*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 879 611	1 857 060
Årsavgifter, lokaler	63 989	383 936
Hyror, lokaler	83 174	0
Hyror, p-platser	39 150	39 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-69 016	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 550	-5 650
Bränsleavgifter, bostäder	10 051	30 152
Summa nettoomsättning	2 001 409	2 304 798

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	2 121	7 510
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Övriga rörelseintäkter	3	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 120	7 510

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-620 500
Reparationer	-143 091	-622 437
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 578	-66 458
Försäkringspremier	-32 544	-26 799
Kabel- och digital-TV	-78 133	-72 378
Återbäring från Riksbyggen	0	13 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-773	0
Serviceavtal	-2 370	0
Obligatoriska besiktningar	-128 447	-16 207
Bevakningskostnader	-6 101	-2 288
Snö- och halkbekämpning	0	-20 152
Drift och förbrukning, övrigt	-1 038	-12 758
Förbrukningsinventarier	-3 291	-2 872
Vatten	-70 573	-63 196
Fastighetsel	-101 296	-65 299
Uppvärmning	-194 808	-193 022
Sophantering och återvinning	-64 638	-64 881
Förvaltningsarvode drift	-89 490	-53 765
Summa driftkostnader	-978 172	-1 889 611

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-365 718	-361 010
Arvode, yrkesrevisorer	-13 188	-10 713
Övriga förvaltningskostnader	-10 322	-28 350
Kreditupplysningar	-1 350	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 819	-4 334
Telefon och porto	-10 258	-7 985
Medlems- och föreningsavgifter	-2 040	-2 040
Konsultarvoden	-3 719	0
Bankkostnader	-4 090	-4 895
Övriga externa kostnader	-1 419	0
Summa övriga externa kostnader	-414 922	-419 551

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-70 950	-69 750
Sociala kostnader	-5 305	-8 919
Summa personalkostnader	-76 255	-78 669

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-267 019	-267 000
Avskrivning Markanläggningar	-31 495	-31 495
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 618	-14 618
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-313 132	-313 113

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	6 528
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 528

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 151	1 975
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 151	1 975

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-213 170	-308 923
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-213 170	-308 923

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	31 219 000	31 219 000
Mark	1 300 000	1 300 000
Markanläggning	314 950	314 950
	32 833 950	32 833 950
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 833 950	32 833 950

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-13 492 931	-13 225 931
Markanläggningar	-94 485	-62 990
	-13 587 416	-13 288 921

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-267 019	-267 000
Årets avskrivning markanläggningar	-31 495	-31 495
	-298 514	-298 495

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 885 930	-13 587 416
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	18 948 020	19 246 534
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	17 459 050	17 726 069
Mark	1 300 000	1 300 000
Markanläggningar	188 970	220 465

Taxeringsvärden

Bostäder	19 172 000	19 172 000
Lokaler	1 964 000	1 964 000

Totalt taxeringsvärde

	21 136 000	21 136 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>16 082 000</i>	<i>16 082 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>5 054 000</i>	<i>5 054 000</i>
--	------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	73 091	73 091
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	73 091	73 091
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-29 236	-14 618
	-29 236	-14 618
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 618	-14 618
	-14 618	-14 618
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-43 854	-29 236
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 854	-29 236
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 237	43 855

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	68 000	68 000
Summa andra långfristiga fordringar	68 000	68 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	8 507	7
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 507	7

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	17 644	12 764
Skattekonto	61 969	54 767
Summa övriga fordringar	79 613	67 531

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	397	0
Förutbetalda försäkringspremier	18 067	14 477
Förutbetalda driftkostnader	0	1 167
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 430	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 712
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 687	775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 582	18 131

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	402	402
Bankmedel	186 193	484 440
Transaktionskonto	5 229 899	194 352
Summa kassa och bank	5 416 494	679 193

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	16 673 089	12 201 844
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-575 508	-525 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 097 581	11 676 844

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,83%	2021-05-25	1 455 000,00	0,00	15 000,00	1 440 000,00
SWEDBANK	1,68%	2022-03-11	2 012 500,00	0,00	150 000,00	1 862 500,00
SWEDBANK	2,36%	2022-12-22	4 698 368,00	0,00	63 755,00	4 634 613,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2023-06-01	4 035 976,00	0,00	300 000,00	3 735 976,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-06-01	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Summa			12 201 844,00	5 000 000,00	528 755,00	16 673 089,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristiga skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet. *W*

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	161 144	64 396
Summa leverantörsskulder	161 144	64 396

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	1 671	0
Skuld sociala avgifter och skatter	291	0
Summa övriga skulder	1 962	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	41 696	39 000
Upplupna elkostnader	13 625	9 920
Upplupna värmekostnader	8 611	7 728
Upplupna kostnader för renhållning	6 903	6 888
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	7 140	11 763
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 250
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	21 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 802	139 633
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	228 776	269 558

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	20 052 000	20 052 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

18.10.2020/18

Ort och datum

Inger Granberg

Inger Granberg

Torbjörn Wahlström

Torbjörn Wahlström

Gun-Britt Walmborg

Gun-Britt Walmborg

Erling Hermán

Erling Hermán

Mikael Mancini

Mikael Mancini

Vår revisionsberättelse har lämnats Jönköping 2020-10-06

Olle Nilsson

Olle Nilsson
Auktoriserad revisor KPMG AB

Kerstin Järpehult

Kerstin Järpehult
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Habohus nr 2, org. nr 716410-4346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Habohus nr 2 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30. 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 2020 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 revisionsmed 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 Habohus nr 2 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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

6 oktober 2020

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Kerstin Järpehult

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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 yttre underhåll

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

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Habohus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Habohus 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

