

|

|

| **RBF Motalahus 2**

|

| ANMÄLAN TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

|

| DEN 23 november 2023 KL. 18:00

|

| Anmälan lämnas till postlådan hos Maritha Johansson, Storgatan 27 D
| senast den 19/11

|

| Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

|

| Namn: _____

|

|

|

|

|

|

|

|

Härmed kallelse samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för RBF Motalahus 2

Dag: Torsdagen den 23 november 2023

Tid: 18:00

Plats: Styrelselokalen

Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen
RBF Motalahus 2

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Motalahus nr 2 för
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 registerades 1944-01-21. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-02.

Föreningen har sitt säte i Motala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 61% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 384% till 197%.

I resultatet ingår avskrivningar med 82 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -382 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Prelaten 14 i Motala kommun med 23 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Storgatan 27 A-D i Motala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	13
3 rum och kök	6
4 rum och kök	3
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	11
Antal p-platser	11

Total bostadsarea	1 362 m ²
Total lokalarea	73 m ²

Årets taxeringsvärde	11 430 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 430 000kr

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: 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 37 tkr och planerat underhåll för 451 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Hus kropp utvändigt, kreditfaktura	2020-2021
Markytor	2020-2021
Entré tak	2021-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av stamventiler	284 225
Tak	166 406

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marita Johansson	Ordförande	2023
Elin Karlsson	Sekreterare	2023
Jan Sandqvist	Vice ordförande	2023
Gunnar Petersson	Ledamot	2023
Pierre Berglund	Ledamot Riksbyggen	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ludwig Rundström	Suppleant	2023
Oskar Bremer	Suppleant	2023
Kristina Bajoriuniene	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Nobrant	Förtroendevald revisor	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 4 % från och med 2023-10-01.

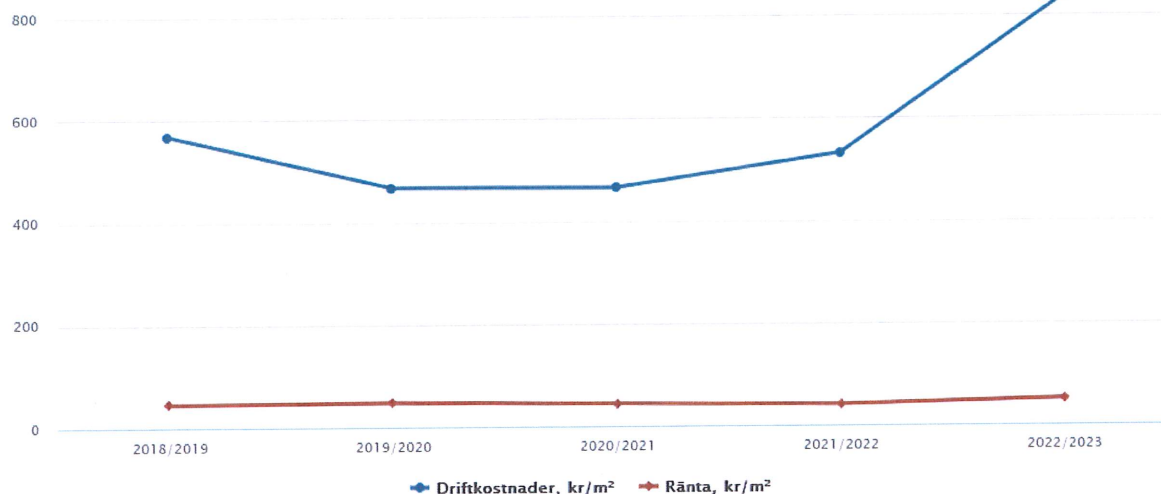
Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 773 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

1 000



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1100	1082	1082	1081	1059
Resultat efter finansiella poster	-464	-28	105	141	-41
Avsättning till underhållsfond kr/m²	178	119	119	119	119
Balansomslutning	4 107	4 513	4 561	4 461	4 374
Soliditet %	13	22	23	20	17
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	197	384	381	354	266
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	41	61	98	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	773	759	759	759	744
Driftkostnader, kr/m²	837	532	466	467	568
Ränta, kr/m²	51	41	44	48	45
Underhållsfond, kr/m²	539	675	580	460	400
Lån, kr/m²	2 249	2 282	2 314	2 343	2 389

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 750	968 594	38 613	-28 362
Disposition enl. årsstämmobeslut			-28 362	28 362
Reservering underhållsfond		256 000	-256 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-450 631	450 631	
Årets resultat				-463 995
Vid årets slut	23 750	773 963	204 882	-463 995

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	10 251
Årets resultat	-463 995
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-256 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	450 631
Summa	-259 113

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 259 113

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 100 433	1 082 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	970	7 828
Summa rörelseintäkter		1 101 403	1 090 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 201 604	-763 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 239	-174 998
Personalkostnader	Not 6	-75 019	-40 748
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-82 020	-82 020
Summa rörelsekostnader		-1 497 882	-1 060 841
Rörelseresultat		-396 479	29 479
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		230	1 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 371	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 116	-58 984
Summa finansiella poster		-67 515	-57 842
Resultat efter finansiella poster		-463 995	-28 362
Årets resultat		-463 995	-28 362

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 333 481	3 415 500
Summa materiella anläggningstillgångar		3 333 481	3 415 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		11 500	11 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 500	11 500
Summa anläggningstillgångar		3 344 981	3 427 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	100
Övriga fordringar		4 364	4 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	55 123	51 201
Summa kortfristiga fordringar		59 487	55 626
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	702 797	1 030 138
Summa kassa och bank		702 797	1 030 138
Summa omsättningstillgångar		762 284	1 085 764
Summa tillgångar		4 107 264	4 512 764

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 750	23 750
Fond för yttre underhåll		773 963	968 594
Summa bundet eget kapital		797 713	992 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		204 882	38 613
Årets resultat		-463 995	-28 362
Summa fritt eget kapital		-259 113	10 251
Summa eget kapital		538 600	1 002 594
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 712 518	1 725 690
Summa långfristiga skulder		1 712 518	1 725 690
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 515 203	1 548 307
Leverantörsskulder		28 776	106 216
Skatteskulder		4 977	5 307
Övriga skulder	Not 12	30 332	16 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	276 858	108 073
Summa kortfristiga skulder		1 856 147	1 784 480
Summa eget kapital och skulder		4 107 264	4 512 764

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	65
Standardförbättringar	Linjär	25-100
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 052 733	1 033 392
Hyror, lokaler	3 600	3 600
Hyror, garage	33 000	33 000
Hyror, p-platser	13 200	13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 000	-500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-100	-200
Summa nettoomsättning	1 100 433	1 082 492

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	966	3 833
Övriga rörelseintäkter	4	3 995
Summa övriga rörelseintäkter	970	7 828

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-450 631	-34 203
Reparationer	-36 981	-27 002
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 586	-35 480
Försäkringspremier	-25 360	-23 882
Kabel- och digital-TV	-31 596	-30 492
Återbäring från Riksbyggen	1 600	900
Obligatoriska besiktningar	-1 175	-19 913
Snö- och halkbekämpning	-48 619	-54 045
Förbrukningsinventarier	-8 634	-2 250
Vatten	-44 550	-40 937
Fastighetsel	-70 035	-53 523
Uppvärmning	-284 651	-289 274
Sophantering och återvinning	-31 844	-32 085
Förvaltningsarvode drift	-136 542	-120 889
Summa driftskostnader	-1 201 604	-763 075

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-130 314	-113 671
Övriga förvaltningskostnader	-850	-51 831
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-483	-3 840
Representation	-1 384	-1 620
Kontorsmateriel	0	-1 807
Medlems- och föreningsavgifter	-1 150	-1 150
Bankkostnader	-4 525	-1 025
Övriga externa kostnader	-534	-54
Summa övriga externa kostnader	-139 239	-174 998

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-35 450	-9 664
Sammanträdesarvoden	-27 745	-24 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 990
Sociala kostnader	-11 824	-3 594
Summa personalkostnader	-75 019	-40 748

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-2 563	-2 563
Avskrivningar tillkommande utgifter	-79 457	-79 457
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-82 020	-82 020

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	437 409	437 409
Mark	19 782	19 782
Tillkommande utgifter	4 791 608	4 791 608
Markanläggning	51 250	51 250
	5 300 049	5 300 049
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 300 049	5 300 049
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-437 409	-437 409
Tillkommande utgifter	-1 418 950	-1 339 493
Markanläggningar	-28 190	-25 627
	-1 884 549	-1 802 529
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-79 457	-79 457
Årets avskrivning markanläggningar	-2 563	-2 563
	-82 020	-82 020
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 966 568	-1 884 549
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 333 481	3 415 500
Varav		
Mark	19 782	19 782
Tillkommande utgifter	3 293 201	3 372 658
Markanläggningar	30 753	23 060
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 320 000	11 320 000
Lokaler	110 000	110 000
Totalt taxeringsvärde	11 430 000	11 430 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 710 000</i>	<i>8 710 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 720 000</i>	<i>2 720 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	13 408	11 951
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 421	31 736
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 294	7 514
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 123	51 201

Not 10 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Transaktionskonto	701 797	1 029 138
Summa kassa och bank	702 797	1 030 138

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	3 227 721	3 273 997
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 724	-29 724
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 502 031	-1 518 583
Långfristig skuld vid årets slut	1 725 690	1 725 690

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,42%	2024-01-30	1 518 583,00	0,00	16 552,00	1 502 031,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2025-09-30	957 914,00	0,00	9 724,00	948 190,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2026-12-30	797 500,00	0,00	20 000,00	777 500,00
Summa			3 273 997,00	0,00	46 276,00	3 227 721,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkors ändras. De redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 46 276 kr årligen

Not 12 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	30 782	17 027
Avräkning hyror och avgifter	-450	-450
Summa övriga skulder	30 332	16 577

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	15 747	9 454
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	-1
Upplupna elkostnader	1 782	1 181
Upplupna värmekostnader	11 442	11 521
Upplupna kostnader för renhållning	0	453
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	166 406	5 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	81 481	79 839
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 858	108 073

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	4 300 000	4 300 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Motala 2023-10-26
Ort och datum

Marita Johansson

Marita Johansson

Elin Karlsson

Elin Karlsson

Jan Sandqvist

Jan Sandqvist

Suppleant

Gunnar Petersson

Gunnar Petersson

Ordförande Ludvig Rundström

Pierre Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats

Sara Nobrant

Sara Nobrant

Förtroendevald revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Motalahus 2 organisationsnummer 724000-1185

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Motalahus 2 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 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 9 / 10 2023



Sara Nobrant
Förtroendevald revisor