

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Habohus nr 2
Org nr: 716410-4346



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Habohus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 färre reparations- och underhållsarbeten under 2023/2024 jämfört med 2022/2023.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 299 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 326 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 271 m², vilket motsvarar 8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten och marken 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	Carport	P-platser
4	13	13



Total tomtarea	4 858 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 613 m ²
Total bostadsarea	2 613 m ²
Lokaler hyresrätt	402 m ²
Varav uthyrd del	376 m ²
Total lokalarea	402 m ²

Årets taxeringsvärde	26 875 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 875 000 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
Hisservice	Kone AB
Hisslarm	SOS
Kabel-TV	Habo energi

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 221 tkr och planerat underhåll för 166 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 19 024 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 634 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 520 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något lägre än den genomsnittliga kostnaden. Reserveringen är i enlighet med rekommenderad avsättning enligt underhållsplan.

MW

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Leverans och montage av nytt torkskåp	2017/2018	
Byte hängrännor och ventilationsgaller	2017/2018	
Takkupoler	2017/2018	
Ombyggnad lokal, byte hissar, ommålning gemensamma utrymmen	2020/2021	
Ombyggnad lokal	2021/2022	
Installation expansionskärl	2021/2022	
Installation ozonmaskin vid sophantering för förbättrad ventilation	2021/2022	
Dränering	2022/2023	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Termostatbyte	34 714
Ombyggnad lokal, vägg, golv, elsanering	51 695
Spolning	75 541

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun-Britt Walmborg	Ordförande	2024
Jan Fogelström	Sekreterare	2024
Torbjörn Wahlström	Vice ordförande	2025
Christina Östergren	Ledamot	2025
Mikael Mancini	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlotte Dahlbäck	Suppleant	2025
Erling Mattiasson-Herman	Suppleant	2024
Kristina Lusth	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Kerstin Järpehult	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Irene Fogelberg	2024
Uno Larsson, sammankallande	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Gun-Britt Walmborg, Jan Fogelström och Torbjörn Wahlström, 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.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-07-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 602	2 420	2 319	2 159	2 001
Årets resultat efter finansiella poster*	28	-181	-19	-3 970	10
Balansomslutning	18 377	18 831	19 771	20 174	24 662
Årets kassaflöde**	-256	-555			
Soliditet %*	19	18	18	18	31
Likviditet %	64	12	153	134	581
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	88	88	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	877	820	792	741	748
Energikostnad kr/kvm*	167	168	150	133	123
Sparande kr/kvm*	165	109	232	176	108
Ränta kr/kvm	137	96	82	85	71
Skuldsättning kr/kvm*	4 803	4 964	5 164	5 387	5 578
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 495	5 679	5 907	6 162	6 381
Räntekänslighet %*	6,3	6,9	7,5	8,3	8,5

* obligatoriska nyckeltal

** Årets kassaflöde från 2023



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Likviditet:

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Beräknas genom summa omsättningstillgångar i förhållande till summa kortfristiga skulder, avräknat lån som omsätts kommande verksamhetsår.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	3 231 001	3 634 000	244 065	-3 500 072	-180 725
Disposition enl. årsstämmobeslut				-180 725	180 725
Reservering underhållsfond			520 000	-520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-166 108	166 108	
Årets resultat					27 833
Vid årets slut	3 231 001	3 634 000	597 957	-4 034 689	27 833

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 680 798
Årets resultat	27 833
Årets fondreservering enligt budget	-520 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	166 108
Summa	-4 006 856

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -4 006 856

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

Föreningen höjde sin avgift med 10% 2024-07-01, vilket ökar intäkterna väsentligt. För att finansiera föreningens verksamhet kommande år, kan årsavgiften behöva höjas ytterligare. Föreningen behöver även se över sina utgifter för att minska verksamhetens kostnader. Det finns en budget för kommande verksamhetsår som visar att likviditeten är fortsatt god.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 601 828	2 419 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 148	27 125
Summa rörelseintäkter		2 656 976	2 446 995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 360 947	-1 533 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-476 701	-441 700
Personalkostnader	Not 6	-90 758	-83 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-298 514	-298 515
Summa rörelsekostnader		-2 226 920	-2 357 415
Rörelseresultat		430 056	89 580
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 991	1 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 456	10 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-413 671	-281 676
Summa finansiella poster		-402 224	-270 305
Resultat efter finansiella poster		27 833	-180 725
Årets resultat		27 833	-180 725

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 753 963	18 052 477
Summa materiella anläggningstillgångar		17 753 963	18 052 477
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	68 000	68 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 000	68 000
Summa anläggningstillgångar		17 821 963	18 120 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	2
Övriga fordringar	Not 14	56 451	57 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	148 456	46 388
Summa kortfristiga fordringar		204 907	104 184
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	350 056	605 972
Summa kassa och bank		350 056	605 972
Summa omsättningstillgångar		554 962	710 155
Summa tillgångar		18 376 925	18 830 633

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 865 001	6 865 001
Fond för yttre underhåll		597 957	244 065
Summa bundet eget kapital		7 462 958	7 109 066
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 034 689	-3 500 072
Årets resultat		27 833	-180 725
Summa fritt eget kapital		-4 006 856	-3 680 798
Summa eget kapital		3 456 101	3 428 269
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 606 407	9 423 599
Summa långfristiga skulder		6 606 407	9 423 599
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 750 976	5 415 136
Leverantörsskulder	Not 18	256 972	65 776
Skatteskulder	Not 19	-1 052	0
Övriga skulder	Not 20	33 960	135 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	273 561	362 698
Summa kortfristiga skulder		8 314 417	5 978 765
Summa eget kapital och skulder		18 376 925	18 830 633

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	430 056	89 580
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	298 514	298 515
Utdelningar	1 991	
	730 561	388 094
Erhållen ränta	10 682	8 034
Erlagd ränta	-397 067	-299 723
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-101 949	90 542
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-16 792	-107 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225 436	79 879
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-481 352	-634 607
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-481 352	-634 607
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-255 916	-554 728
Likvida medel vid årets början	605 972	1 160 700
Likvida medel vid årets slut	350 056	605 972
Kassa och Bank BR	350 056	605 972

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 260 260	2 111 250
Hyror, lokaler	691 408	657 510
Hyror, p-platser	39 300	39 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-414 096	-414 096
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 200	-4 250
Bränsleavgifter, bostäder	30 156	30 156
Summa nettoomsättning	2 601 828	2 419 870

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter (ombyggnadsåtgärder lokal 602)	20 625	22 500
Pantförskrivningar- och överlåtelser	4 059	4 632
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-7
Erhållna statliga bidrag elstöd	30 472	0
Summa övriga rörelseintäkter	55 148	27 125

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-166 108	-207 935
Reparationer	-221 297	-367 558
Självrisk	-26 200	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 170	-76 471
Försäkringspremier	-65 748	-58 384
Kabel- och digital-TV	-97 379	-74 969
Återbäring från Riksbyggen	500	4 300
Serviceavtal (Kone hissavtal, SOS hisslarm, Assa Abloy)	-19 006	-18 814
Obligatoriska besiktningar (hissbesiktning, OVK)	-10 233	-41 331
Snö- och halkbekämpning	-89 002	-36 731
Drift och förbrukning, övrigt (uteblommor, solcellsbelysning, markiskappor)	0	-26 448
Förbrukningsinventarier (ventilationsfilter, handdukar städ etc.)	-15 928	-10 508
Vatten	-84 235	-82 390
Fastighetsel	-158 741	-192 196
Uppvärmning	-256 804	-227 346
Sophantering och återvinning	-52 538	-48 424
Förvaltningsarvode drift (trädgårdsskötsel, soprum)	-20 057	-68 677
Summa driftskostnader	-1 360 947	-1 533 883

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration/ekonomi	-396 101	-389 289
Arvode, yrkesrevisor	-21 687	-19 626
Övriga förvaltningskostnader	-47 430	-19 919
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 058	-4 148
Representation	-199	0
Kontorsmateriel	-2 359	-2 488
Medlems- och föreningsavgifter	-2 040	-2 040
Bankkostnader	-2 774	-4 190
Summa övriga externa kostnader	-476 701	-441 700

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-82 350	-75 600
Sociala kostnader	-8 408	-7 719
Summa personalkostnader	-90 758	-83 319

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-267 019	-267 019
Avskrivning Markanläggningar	-31 495	-31 495
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-298 514	-298 515

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	1 991	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 360
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 991	1 360

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från Swedbank	0	2 147
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	8 180	7 283
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	146	0
Övriga ränteintäkter	1 130	581
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 456	10 011

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-413 671	-281 676
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-413 671	-281 676

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
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	-14 561 008	-14 293 989
Markanläggningar	-220 465	-188 970
	-14 781 473	-14 482 959
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-267 019	-267 019
Årets avskrivning markanläggningar	-31 495	-31 495
	-298 514	-298 514
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 079 987	-14 781 473
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 753 964	18 052 478

Varav

Byggnader	16 390 974	16 657 993
Mark	1 300 000	1 300 000
Markanläggningar	62 990	94 485

Taxeringsvärden

Bostäder	24 600 000	24 600 000
Lokaler	2 275 000	2 275 000

Totalt taxeringsvärde

	26 875 000	26 875 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 218 000</i>	<i>21 218 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 657 000</i>	<i>5 657 500</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	68 000	68 000
Summa andra långfristiga fordringar	68 000	68 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	2
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	2

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	0	2 446
Skattekonto	56 451	55 348
Summa övriga fordringar	56 451	57 794

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 337	4 563
Förutbetalda försäkringspremier	35 163	30 585
Förutbetalt förvaltningsarvode	100 640	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 316	11 240
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 456	46 388

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	132 791	300 760
Transaktionskonto	217 265	305 212
Summa kassa och bank	350 056	605 972

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	14 357 383	14 838 735
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-310 000	-535 136
Nästa års amortering (lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår)	-7 440 976	-4 880 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 606 407	9 423 599

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,40%	2024-09-02	4 880 000,00	0,00	40 000,00	4 840 000,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2025-06-01	2 835 976,00	0,00	235 000,00	2 600 976,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-06-01	1 308 750,00	0,00	30 000,00	1 278 750,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2026-12-30	4 401 509,00	0,00	63 852,00	4 337 657,00
STADSHYPOTEK	2,43%	2027-03-30	1 412 500,00	0,00	112 500,00	1 300 000,00
Summa			14 838 735,00	0,00	481 352,00	14 357 383,00

*Senast kända räntesatser

Kommande år har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras som kortfristig skuld i årsredovisningen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	256 972	65 776
Summa leverantörsskulder	256 972	65 776

Not 19 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	78 170	76 776
Debiterad preliminärskatt	-79 222	-76 776
Summa skatteskulder	-1 052	0

Not 20 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Lån under betalning	0	136 200
Skuld för moms	21 116	975
Skuld sociala avgifter och skatter	12 844	-70
Summa övriga skulder	33 960	135 155

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	27 964	11 360
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 304
Upplupna elkostnader	10 783	11 464
Upplupna värmekostnader	11 634	9 706
Upplupna kostnader för renhållning	7 459	7 130
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	6 222	6 222
Upplupna revisionsarvoden	20 000	17 063
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 040	14 116
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	187 460	263 333
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 561	362 698

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	26 835 000	26 835 000

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Habo 2024-10-25

Ort och datum



Gun-Britt Walmborg



Torbjörn Wahlström



Mikael Mancini



Jan Fogelström



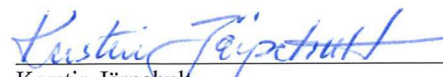
Christina Östergren

Vår revisionsberättelse har lämnats Jönköping 2024 - 10 - 30

KPMG AB



Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor



Kerstin Järpehult
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Habohus nr 2 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten 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 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 RBF Habohus nr 2 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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 31 oktober 2024

KPMG AB



Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor



Kerstin Järpehult

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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

