allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 1 juli 2016 – 30 juni 2017



RIKSBYGGENS BRF HABOHUS NR 2

Org nr 716410-4346

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

allabrf.se

Riksbyggens Brf Habohus nr 2
Org nr 716410-4346

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF HABOHUS NR 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
8	20	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	13	13

Total bostadsarea:	2 613 m²
Total lokalarea:	402 m²
Årets taxeringsvärde	16 158 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 158 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Jönköping 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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
SOS	Hiss-larm
Habo Industriverk	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-10-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Inger Granberg	Ordförande	Stämman	2018-2019
Torbjörn Wahlström	Vice ordförande	Stämman	2016-2017
Maj Söderberg	Sekreterare	Stämman	2018-2019
Urban Björnell	Ledamot	Stämman	2016-2017
Britt-Marie Green	Ledamot	Riksbyggen	2016-2017
Styrelsesuppleanter			
Gun-Britt Walmborg	Suppleant	Stämman	2016-2017
Gunnar Nordström	Suppleant	Stämman	2017-2018
Anders Hasselberg	Suppleant	Riksbyggen	2016-2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Irene Fogelberg	Revisor	Stämman	2016-2017
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016-2017
Revisorssuppleanter			
Ester Karlsson	Revisorssuppleant	Stämman	2016-2017
KPMG AB	Revisorssuppleant	Stämman	2016-2017
Valberedning			
Erling Herman (sammankallande)		Stämman	2016-2017
Ella Wahlström		Stämman	2016-2017

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för år 2017 uppgick i genomsnitt till 711 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 tkr och planerat underhåll för 1.463 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 3 sid 9.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11 250 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 375 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 418 tkr.

Under kommande verksamhetsår planerar föreningen att installera rörelsedetektorer i tvättstugor, källarförråd och trapphus. Byte av fönsterkupoler kommer också att utföras.

Driftkostnaderna har ökat ca 7% mot föregående år bla pga häcklippning m m för ca 18 tkr och administrationsarvodet 70 tkr.
Underhållskostnaderna på ca 1.5 milj. har tagits ur föreningens underhållsfond.
Fiberanslutningen kostade ca 315 tkr. Detta har lagts på avskrivning i 10 år med en årlig kostnad på ca 31 tkr.

Räntekostnaderna har sjunkit pga konvertering av lån på ca 4.8 milj till 2.36% ränta (3.42%) med nytt konverteringdatum 2022-12-22.

I resultatet ingår avskrivningar med 298 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -744 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5).
Föreningens samtliga lägenheter och lokal är upplåtna med bostadsrätt.

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 309	2 306	2 211	2 210	2 211
Resultat efter finansiella poster	- 1 043	159	- 437	192	209
Årets resultat	- 1 043	159	- 437	192	209
Resultat exklusive avskrivningar	- 744	426	- 170	460	468
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 162	56	- 530	270	278
Balansomslutning	21 713	23 120	21 473	22 135	22 224
Soliditet	38%	40%	42%	43%	42%
Likviditet	177%	278%	153%	207%	182%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	711	711	690	690	690
Driftkostnader, kr/m²	224	209	223	294	287
Ränta, kr/m²	118	139	149	153	157
Lån, kr/m²	4 243	4 315	3 907	3 995	4 081
Värmeförbrukning, MWh	215	214	210	221	253
Vattenförbrukning, m³	2 099	2 308	2 191	2 117	2 371
El, kWh	52 900	46 572	53 131	58 152	63 958

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m²och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget Kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets	3 634 000	3 231 001	2 092 925	119 345	158 867
Disposition enl. årsstämmobeslut				158 867	- 158 867
Reservering underhållsfond			418 000	- 418 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 462 560	1 462 560	
Årets resultat					-1 042 610
Vid årets slut	3 634 000	3 231 001	1 048 365	1 322 772	-1 042 610

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	278 212
Årets resultat före fondförändring	-1 042 610
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-418 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 462 560
Summa överskott	280 162

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	280 162

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

allabrf.se

Riksbyggens Brf Habohus nr 2
Org nr 716410-4346

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 308 648	2 306 469
Övriga rörelseintäkter	2	–	13 716
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 308 648	2 320 185
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 273 395	-1 029 812
Övriga externa kostnader	4	- 362 331	- 379 290
Personalkostnader	5	- 77 924	- 77 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 298 495	- 267 000
Summa rörelsekostnader		-3 012 145	-1 753 349
Rörelseresultat		**- 703 497**	**566 836**
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningar	7	6 256	6 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 027	3 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 354 396	- 418 109
Summa finansiella poster		- 339 113	- 407 969
Resultat efter finansiella poster		**-1 042 610**	**158 867**
Årets resultat	10	**-1 042 610**	**158 867**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	19 843 524	19 827 069
Summa materiella anläggningstillgångar		19 843 524	19 827 069
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	68 000	68 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 000	68 000
Summa anläggningstillgångar		**19 911 524**	**19 895 069**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	59 399	54 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 361	13 502
Summa kortfristiga fordringar		195 760	68 047
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 605 851	3 156 986
Summa kassa och bank		1 605 851	3 156 986
Summa omsättningstillgångar		**1 801 611**	**3 225 033**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 713 135**	**23 120 102**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 865 001	6 865 001
Underhållsfond		1 048 365	2 092 925
Summa bundet eget kapital		7 913 366	8 957 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 322 772	119 345
Årets resultat		-1 042 610	158 867
Summa fritt eget kapital		280 162	278 212
Summa eget kapital		**8 193 528**	**9 236 138**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	12 499 608	12 724 018
Summa långfristiga skulder		12 499 608	12 724 018
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	292 000	287 125
Leverantörskulder		139 628	87 861
Övriga skulder		–	155 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	588 371	629 119
Summa kortfristiga skulder		1 019 999	1 159 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 713 135**	**23 120 102**

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre bolag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 058 977 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 315 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 687 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2017
- 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.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	97	2085
Fiberinstallation	Linjär	10	2026

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 857 062	1 857 058
Årsavgifter, lokaler	383 936	383 936
Hyror, p-platser	39 300	39 300
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 800	- 3 975
Bränsleavgifter, banklokalen	30 150	30 150
	2 308 648	2 306 469

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Ersättning försäkringsskada	–	13 536
Inkassointäkter	–	180
	–	13 716

Not 3 Driftkostnader

Reparationer:		
VVS-arbeten	15 199	32 647
Diverse reparationer	8 636	2 888
Byte brandvarnare	29 594	–
Ventilationsarbeten	4 814	–
Kontroll yttertak	3 831	–
El-arbeten	69 718	–
Hissarbeten	–	27 353
Jord	–	5 773
Vattenskada	–	7 355
Justering dörrar	–	6 655
Kontroll portautomatik	–	9 434
Montering balkongräcke	–	4 638
Halkskydd	2 634	3 690
Fällsitsar	2 351	7 150
Delsumma:	136 777	107 583
Underhåll:		
Reparation sockel	–	7 892
Byte hängrännor	–	193 750
Byte entreétak	–	91 250
Målning av dörrar	3 560	–
Taktvätt	218 750	–
Byte dörrar	92 500	–
Byte ventilationsaggregat	338 750	–
Fönsterbyte	809 000	–
Delsumma:	1 462 560	292 892

	2017-06-30	2016-06-30
Driftkostnader:		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	61 578	61 578
Justeringspost, fastighetsskatt	- 45	6
Försäkringspremier	24 320	23 042
Kabel- och digital-TV	63 469	62 964
Häckklippning m m	18 480	9 020
Administrationsarvode	69 639	34 568
Spolning av sopkärl	1 877	–
Återbäring från Riksbyggen	- 7 200	- 7 900
Städning styrelserum	–	414
Övriga kostnader	32 218	30 898
Förbrukningsmateriel	5 454	13 998
Serviceavtal m m	25 889	21 114
Vatten	70 244	75 992
El	74 765	71 743
Uppvärmning	198 396	196 689
Sophantering och återvinning	34 974	35 211
Delsumma:	674 058	629 337
Totalt driftkostnader	2 273 395	1 029 812

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	342 233	330 870
Juridiska kostnader	–	225
Arvode, yrkesrevisorer	11 600	11 300
Telefon	3 626	2 605
Överlåtelseavgifter	1 120	–
Kontroll av tak	2 719	–
Pantförskrivningsavgifter	448	–
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	–	33 750
Bankkostnader	585	540
	362 331	379 290

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	67 200	66 700
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	870
Bilersättning	962	–
Summa	68 162	67 570
Sociala kostnader	9 762	9 677
	77 924	77 247

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	267 000	267 000
Fiberinstallation	31 495	–
	298 495	267 000

Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar	6 256	6 256
	6 256	6 256

allabrf.se

	2017-06-30	2016-06-30

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 461
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	253
Ränteintäker från likvidplacering i SBAB	8 850	1 170
Ränteintäkter skattekonto	177	–
	9 027	3 884

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	354 396	418 109
	354 396	418 109

Not 10 Årets resultat

Årets resultat	-1 042 610	158 867
Avsättning till underhållsfond	- 418 000	- 370 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 462 560	212 892
	1 950	1 759

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	31 219 000	31 219 000
Fiberinstallation	314 950	–
Mark	1 300 000	1 300 000
	32 833 950	32 519 000
Summa anskaffningsvärden	32 833 950	32 519 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 691 931	-12 424 931
Fiberinstallation	- 31 495	–
	-12 723 426	-12 424 931
Årets avskrivningar, byggnader	- 267 000	- 267 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 990 426	-12 691 931
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 843 524	19 827 069

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

136 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	68 000	68 000
	68 000	68 000

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	29 921	29 699
Skattefordran	24 846	24 846
Hyres- avgiftsfordran	4 632	–
	59 399	54 545

allabrf.se

	2017-06-30	2016-06-30

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel i SBAB	1 154 459	1 148 000
Förvaltningskonto i Swedbank	449 392	2 006 986
	1 605 851	3 156 986

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	12 791 608	13 011 143
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 292 000	- 287 125
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	12 499 608	12 724 018

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank Hypotek AB	1,68%	2022-03-11	2 425 000	112 500	2 312 500
Swedbank Hypotek AB	1,83%	2021-05-25	1 500 000	15 000	1 485 000
Swedbank Hypotek AB	2,36%	2022-12-22	4 843 917	35 785	4 808 132
Swedbank Hypotek AB	3,58%	2019-05-27	4 242 226	56 250	4 185 976
			13 011 143	**219 535**	**12 791 608**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 292 tkr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga upplupna kostnader	336 079	385 725
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	252 293	243 394
	588 372	629 119

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning	20 052 000	20 052 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Habo 2017-08-16

Inger Granberg

Torbjörn Wahlström

Maj Söderberg

Urban Björnell

Britt-Marie Green

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jönköping 2017-09-04

KPMG AB

Olle Nilsson
Auktoriserad revisor

Irene Fogelberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Habohus nr 2 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Riksbyggens bostadsrättsförening Habohus nr 2 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 4 september 2017

KPMG AB

Olle Nilsson
Auktoriserad revisor

Irene Fogelberg
Förtroendevald revisor

allabrf.se

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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

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 inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

allabrf.se

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
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

allabrf.se

RBF HABOHUS NR 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF HABOHUS NR 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet