
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Hagtorpet
Org nr: 7324002125





Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RB BRF Hagtorpet

Datum Tisdagen den 25 april 2023
Tid 18.00
Plats Föreningslokalen, Kruthornet

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 fastställelse av resultaträkning 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 skall 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 angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

Innehållsförteckning

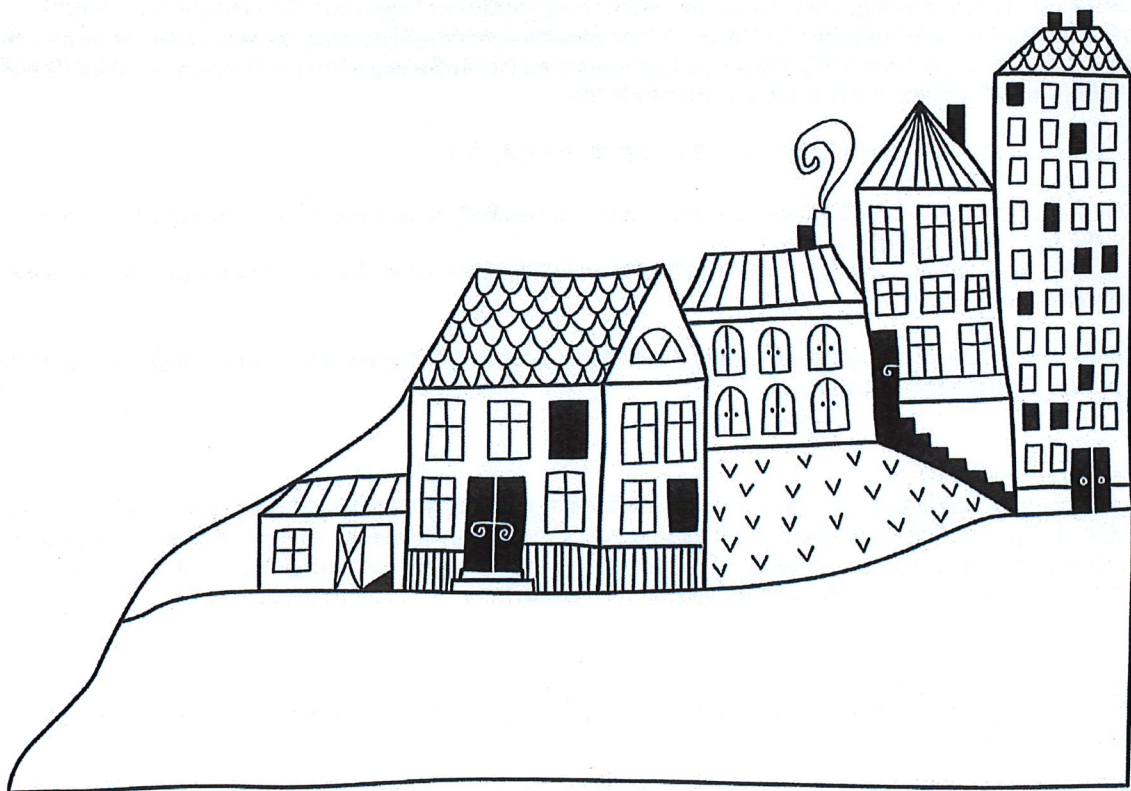
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hagtorpet får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 4 068 000 kr innan avsättning gjort till underhållsfonden och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Föreningens resultat efter fondförändringen visar ett överskott med 373 893 kr. Årets resultat är högre än föregående år, vilket främst beror på lägre underhållskostnader under verksamhetsåret.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat ser man till elen så betalar föreningen nu all el och säljer vidare till medlemmarna via IMD (individuell mätning). Föreningen har fortsatt med sitt energiprojekt under året och solcellerna kommer i bruk under våren 2023. Föreningen har valt att avsluta avsättningen till medlemmarnas reparationsfond. Föreningen har under året fått in 180 tkr i ränteintäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 60% till 46%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 279% till 277%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 016 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 084 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jägaren 1 och 2, Kruthornet 1 samt Jaktväska 1 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 24 byggnader med 498 lägenheter, 10 hyresrätter, 2 gästlägenheter samt 1 uthyrningslokal. Föreningen har även ett gym som medlemmarna kan nyttja. Byggnaderna är uppförda 1954-1957. Fastigheternas adress är Kungsgårdsvägen 14-34, Fatabursvägen 1-19 och Stallgårdsgatan 2-4 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	102
2 rum och kök	282
3 rum och kök	68
4 rum och kök	44
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	110
Antal garage	76
Antal p-platser	268

Total tomtarea 36 800 m²

Bostäder hyresrätt 438 m²

Bostäder bostadsrätt 27 861 m²

Lokaler, hyresrätter 2 536 m²

Årets taxeringsvärde 312 474 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 277 804 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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. Föreningens utdelning på andelar uppgick till 70 656 kr och återbäring 50 700kr.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Tele 2	TV
Telia	Digital-tv
PA-portteknik	Serviceavtal
Schindlers hiss AB	Hisservice
Salwéns Ingenjörbyrå AB	Hissbesiktning
Aimopark	Parkeringsövervakning
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och elleverans
Brandab	Översyn AB brandskyddsutrustning



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 1 121 tkr och planerat underhåll för 306 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 79 460 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 7 945 tkr (258 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 000 tkr (130 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte, badrumsrenoveringar samt köksrenovering	1993-1995
Uppförande av 4 miljöhus	2004
Balkonginglasning	2005
Ombyggnad av lokal till 3 studentrum	2008
Omläggning yttertak	2010-2011
Ombyggnad av källarlokal till lägenhet	2011
Passérsystem entré- och källardörrar	2012
Bostäder	2017
Tvättstugeutrustning	2017
Hissar	2017
Fönsterbyte	2017
Markytor	2017
Entré & bokningssystem	2019
Belysning	2020
Fasader	2021

Beskrivning	Belopp
Lokaler	118 750 kr
Gemensamma utrymmen	62 785 kr
Spolning	124 219 kr

Årets utförda underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsaggregat	2025	Ej beslutat
Hissar	2027	Ej beslutat
Dörrar entrépartier/portar	2028	Ej beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pontus Lord	Ordförande	2023
Linda Karlsson	Sekreterare	2024
Thomas Adolfsson	Vice ordförande	2024
Helena Engström	Ledamot	2023
Johanna Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingela Ainbro	Suppleant	2024
Lars Lithén	Suppleant	2023
Nellie Åman	Suppleant	2023
Cecilia Palacio	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2023
Ove Nilsson	revisor Förtroendevald	2023
Per Josefsson	revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Allan Wiberg	2023
Rickard Persson	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 634 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 60 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 68 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 626 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2023-01-01. Man har även höjt parkering med 50 kr. Garage och hobbyrum, förråd höjdes med 20 % Föreningen har även några hyresrätter som höjdes med 4,5 % från och med 1 april 2023.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 793 kr/m²/år.

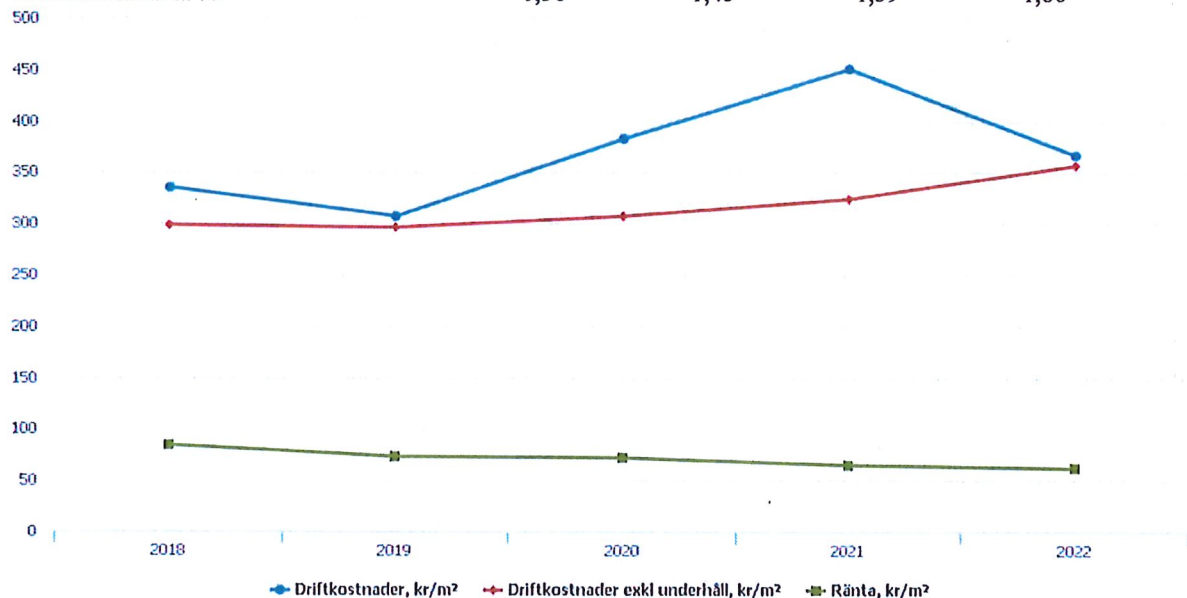
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 53 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 58 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	24 294	23 009	23 013	24 540	22 778
Resultat efter finansiella poster	4 068	667	2 399	4 697	3 875
Årets resultat	4 068	667	2 399	4 697	3 875
Resultat exklusive avskrivningar	8 084	4 652	6 413	8 719	7 612
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 084	802	2 563	4 869	-113
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	130	125	127	127	127
Balansomslutning	164 597	161 889	162 747	161 291	158 911
Soliditet %	13	11	10	9	6
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	46	60	88	0	0
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	277	279	261	231	188
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	793	793	793	793	793
Driftkostnader, kr/m ²	367	451	383	307	335
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	357	324	307	319	298
Ränta, kr/m ²	62	65	72	78	84
Underhållsfond, kr/m ²	643	491	472	255	235
Lån, kr/m ²	4 346	4 412	4 479	4 540	4 606
Genomsnittsränta %	1,36	1,45	1,59	1,60	1,60



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt		
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	745 013			15 118 776	1 088 761	667 476
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					667 476	-667 476
Reservering underhållsfond				4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-305 753	305 753	
Årets resultat						4 068 140
Vid årets slut	745 013	0	0	19 813 023	-2 938 010	4 068 140

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	756 237
Årets resultat	4 068 140
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	305 753
Summa	1 130 130

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-400 000
Att balansera i ny räkning i kr	730 130

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	24 293 852	23 009 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 934 449	2 136 523
Summa rörelseintäkter		26 228 302	25 146 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-16 097 467	-18 306 239
Personalkostnader	Not 6	-383 976	-328 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 015 567	-3 984 342
Summa rörelsekostnader		-20 497 011	-22 618 785
Rörelseresultat		5 731 291	2 527 309
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	70 656	70 656
Övriga ränteintäkter	Not 9	182 258	61 697
Räntekostnader	Not 10	-1 916 064	-1 992 187
Summa finansiella poster		-1 663 151	-1 859 833
Resultat efter finansiella poster		4 068 140	667 476
Årets resultat		4 068 140	667 476



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	126 737 220	130 450 898
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	4 150 509	1 894 649
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	2 532 013	0
Summa materiella anläggningstillgångar		133 419 742	132 345 546
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 14	738 000	738 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		738 000	738 000
Summa anläggningstillgångar		134 157 742	133 083 546
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3 789	1 982
Övriga fordringar	Not 16	215 899	225 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 994 228	1 405 283
Summa kortfristiga fordringar		2 213 916	1 632 712
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	28 224 972	27 173 157
Summa kassa och bank		28 224 972	27 173 157
Summa omsättningstillgångar		30 438 887	28 805 869
Summa tillgångar		164 596 629	161 889 415



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	745 013	745 013	
Fond för yttre underhåll	19 813 023	15 118 776	
Summa bundet eget kapital	20 558 036	15 863 789	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 938 010	1 088 761	
Årets resultat	4 068 140	667 476	
Summa fritt eget kapital	1 130 130	1 756 237	
Summa eget kapital	21 688 166	17 620 026	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	76 985 293	96 483 957
Summa långfristiga skulder		76 985 293	96 483 957
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	56 949 712	39 477 759
Leverantörsskulder	Not 20	2 389 034	2 089 368
Skatteskulder	Not 21	20 424	0
Övriga skulder	Not 22	3 318 099	3 348 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 245 900	2 869 326
Summa kortfristiga skulder		65 923 169	47 785 432
Summa eget kapital och skulder		164 596 629	161 889 415



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	Helt avskrivna
Standardförbättringar	Linjär	15-70
Byggnadsinventarier	Linjär	36
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	15-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	22 088 484	22 088 484
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-444 113	-444 112
Hyor, bostäder	450 535	421 025
Hyor, lokaler	398 373	400 173
Hyor, garage	222 608	228 119
Hyor, p-platser	336 000	335 796
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-9 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-606	-133
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 086	-3 823
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 587	-6 958
Elavgifter	1 246 244	0
Summa nettoomsättning	24 293 852	23 009 571



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kruthornet gemensamhetslokal	12 800	8 000
Balkonginglasning	1 617 720	1 616 070
Gästlägenhet	67 400	48 700
Pant & överlåtelseavgift	87 874	114 109
Öresutjämning	-27	-15
Erhållna statliga bidrag	0	21 875
Övriga rörelseintäkter	148 682	129 999
Försäkringsersättningar	0	197 785
Summa övriga rörelseintäkter	1 934 449	2 136 523

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-305 754	-3 938 761
Reparationer	-1 120 756	-1 488 248
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-787 279	-757 000
Arrendeavgifter	-81 264	-67 687
Försäkringspremier	-262 207	-254 077
Kabel- och digital-TV	-273 625	-301 709
Återbäring från Riksbyggen	50 700	43 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 673	-21 347
Serviceavtal	-6 273	-7 529
Obligatoriska besiktningar	-451 561	-153 063
Bevakningskostnader	-6 811	-18 527
Snö- och halkbekämpning	-26 463	-68 786
Statuskontroll	-17 906	-109 844
Ersättningar till hyresgäster	0	-14 515
Drift och förbrukning, övrigt	-4 763	0
Förbrukningsinventarier	-35 323	-92 236
Fordons- och maskinkostnader	-686	-658
Vatten	-1 267 293	-1 329 581
Fastighetsel	-2 303 841	-671 994
Uppvärmning	-3 676 959	-3 946 920
Sophantering och återvinning	-708 880	-711 096
Förvaltningsarvode extra	-5 425	0
Summa driftskostnader	-11 309 041	-13 909 977



Not 5 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode RB	-4 501 031	-4 071 452
IT-kostnader	-64 325	-69 572
Arvode, yrkesrevisorer	-20 438	-19 313
Övriga förvaltningskostnader	-49 662	-61 565
Kreditupplysningar	-898	-4 401
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-83 034	-109 233
Kontorsmateriel	-1 686	-178
Telefon och porto	-1 001	-2 389
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-221	0
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-27 225	-27 225
Köpta tjänster	-5 749	-5 699
Konsultarvoden	-23 250	-7 672
Bankkostnader	-8 786	-5 178
Övriga externa kostnader	-432	-11 695
Summa övriga externa kostnader	-4 788 426	-4 396 262

Not 6 Personalkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-179 001	-177 011
Sammanträdesarvoden	-48 500	-45 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-71 575	-36 075
Övriga kostnadsersättningar	-941	-603
Övriga personalkostnader	0	-1 500
Sociala kostnader	-83 959	-68 015
Summa personalkostnader	-383 976	-328 204

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-3 713 678	-3 713 678
Avskrivning Installationer	-301 890	-270 664
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 015 567	-3 984 342



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	70 656	70 656
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	70 656	70 656

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från Swedbank	36 112	0
Ränteintäkter från SBAB	145 365	60 681
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	474	1 016
Övriga ränteintäkter	307	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	182 258	61 697

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 916 064	-1 991 784
Övriga räntekostnader	0	-403
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 916 064	-1 992 187

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 146 032	16 146 032
Mark	551 968	551 968
Tillkommande utgifter	233 214 474	233 214 474
Anslutningsavgifter	281 896	281 896
Markanläggning	378 923	378 923
	250 573 293	250 573 293
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	250 573 293	250 573 293

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 146 032	-16 146 032
Anslutningsavgifter	-281 896	-281 896
Tillkommande utgifter	-103 315 543	-99 601 866
Markanläggningar	-378 923	-378 923
	-120 122 394	-116 408 717

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-3 713 677	-3 713 677
	-3 713 677	-3 713 677

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut varav**

	-123 836 071	-120 122 394
	126 737 222	130 450 898



Mark	551 968	551 968
Tillkommande utgifter	126 185 253	129 898 930

Taxeringsvärden

Bostäder	310 000 000	275 200 000
Lokaler	2 474 000	2 604 000

Totalt taxeringsvärde

	312 474 000	277 804 000
<i>varav byggnader</i>	230 357 000	202 480 000
<i>varav mark</i>	82 117 000	75 324 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	359 711	359 711
Installationer	2 706 641	2 706 641
	3 066 352	3 066 352
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	2 557 750	0
	2 557 750	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 557 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 624 102	3 066 352
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-359 710	-359 710
Installationer	-811 992	-541 328
	-1 171 702	-901 038
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-301 890	-270 664
	-301 890	-308 238
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-359 710	-359 710
Installationer	-1 113 882	-811 992
	-1 473 592	-1 171 702
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 473 592	-1 171 702
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 150 509	1 894 649
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	4 150 509	1 894 649



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets slut	2 532 013	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	738 000	738 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	738 000	738 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 789	341
Kundfordringar	0	1 641
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 789	1 982

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	9 855
Skattekonto	215 899	215 592
Summa övriga fordringar	215 899	225 447

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	293 671	262 207
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 134 529	1 078 903
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 076	52 911
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	49 947	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	481 005	11 261
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 994 228	1 405 283

Not 18 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	3 932	3 932
Bankmedel	22 383 900	22 143 902
Transaktionskonto	5 837 139	5 025 323
Summa kassa och bank	28 224 972	27 173 157



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	133 935 005	135 961 713
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 026 708	-2 026 708
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-54 923 004	-37 451 048
Långfristig skuld vid årets slut	76 985 293	96 483 957

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,63%	2022-06-22	7 320 000,00	-7 240 000,00	80 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2023-01-30	27 907 612,00	0,00	603 408,00	27 304 204,00
SWEDBANK	1,63%	2023-09-25	13 119 600,00	0,00	150 800,00	12 968 800,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-12-01	14 750 000,00	0,00	100 000,00	14 650 000,00
SBAB	3,27%	2024-07-09	0,00	7 240 000,00	80 000,00	7 160 000,00
SBAB	1,18%	2025-02-12	11 700 990,00	0,00	140 000,00	11 560 990,00
SBAB	0,89%	2025-11-14	8 800 000,00	0,00	200 000,00	8 600 000,00
SBAB	0,89%	2025-11-14	14 809 078,00	0,00	100 000,00	14 709 078,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-09-30	6 959 375,00	0,00	212 500,00	6 746 875,00
SWEDBANK	1,13%	2026-12-22	11 765 000,00	0,00	260 000,00	11 505 000,00
SBAB	3,47%	2027-11-12	18 830 058,00	0,00	100 000,00	18 730 058,00
Summa			135 961 713,00	0,00	2 026 708,00	133 935 005,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 026 708 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortsiktig skuld 54 923 004 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Resterande skuld 76 985 293 kr förfaller efter 1 år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	2 279 950	2 089 368
Ej reskontraförda leverantörsskulder	109 084	0
Summa leverantörsskulder	2 389 034	2 089 368

Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	20 424	0
Summa skatteskulder	20 424	0

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	3 263 048	3 268 060
Skuld för moms	-28 909	0
Skuld sociala avgifter och skatter	76 556	80 530
Clearing	7 404	392
Summa övriga skulder	3 318 099	3 348 982



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	167 194	212 181
Upplupna elkostnader	359 709	76 826
Upplupna värmekostnader	495 347	518 839
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410	410
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 223 240	2 061 070
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 245 900	2 869 326

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	177 126 900	177 126 900



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Pontus Lord

Linda Karlsson

Thomas Adolfsson

Helena Engström

Johanna Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ove Nilsson
Förtroendevald revisor

Franz Lindström,
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Per Josefsson
Förtroendevald revisor







Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Hagtorpet org.nr 732400-2125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Hagtorpet för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året 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 revisionsd 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. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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







Building a better
working world

Den Förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Hagtorpet för år 2022-01-01 - 2022-12-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Kalmar den

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Per Josefsson
Förtroendevald revisor

Ove Nilsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557488816244

Dokument

Årsredovisning signering

Huvuddokument

36 sidor

Startades 2023-03-13 13:05:25 CET (+0100) av Cecilia

Palacio (CP)

Färdigställt 2023-03-27 13:32:32 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Palacio (CP)

Riksbyggen

cecilia.palacio@riksbyggen.se

Signerande parter

Pontus Lord (PL)

Brf Hagtorpet

pontuslord@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PONTUS MATTIAS LORD"

Signerade 2023-03-14 14:58:31 CET (+0100)

Thomas Adolfsson (TA)

Brf Hagtorpet

Personnummer 5407092930

grillgrand10@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Thomas Ingemar Adolfsson"

Signerade 2023-03-14 09:20:58 CET (+0100)

Linda Karlsson (LK)

Brf Hagtorpet

lindakar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Susanne Linda Marie Karlsson"

Signerade 2023-03-14 21:18:44 CET (+0100)

Helena Engström (HE)

Brf Hagtorpet

helenaen01@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HELENA ENGSTRÖM"

Signerade 2023-03-15 22:07:55 CET (+0100)

Johanna Persson (JP)

Per Josefsson (PJ)



Verifikat

Transaktion 09222115557488816244

Brf Hagtorpet
johanna.persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA PERSSON"
Signerade 2023-03-14 16:46:19 CET (+0100)

Brf Hagtorpet
pellejosefsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Gunnar Josefsson"
Signerade 2023-03-16 09:02:57 CET (+0100)

Ove Nilsson (ON)
Brf Hagtorpet
ovenil@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ove
Richard Nils-Erik Nilsson"
Signerade 2023-03-16 07:31:16 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)
Brf Hagtorpet
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2023-03-27 13:32:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

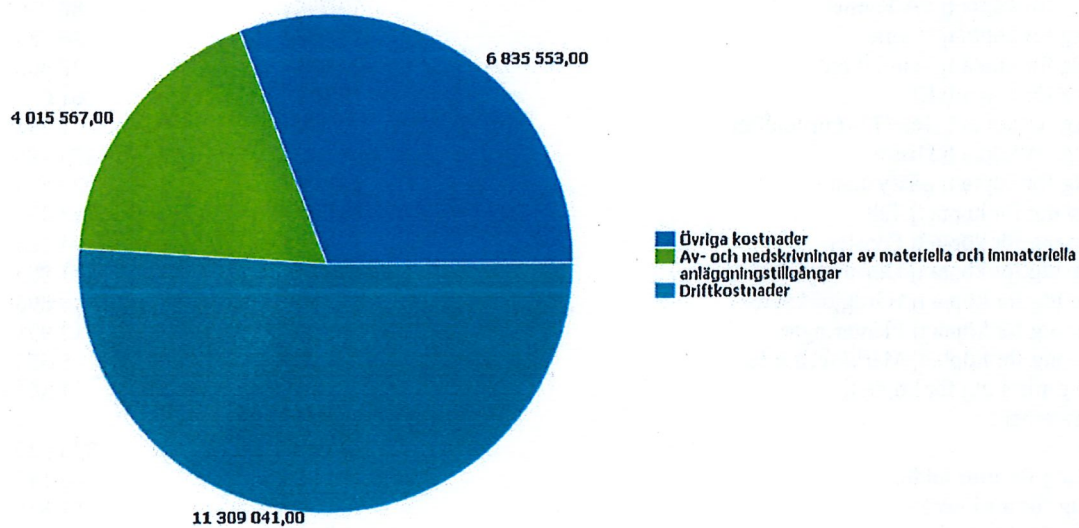
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



Nyckeltal

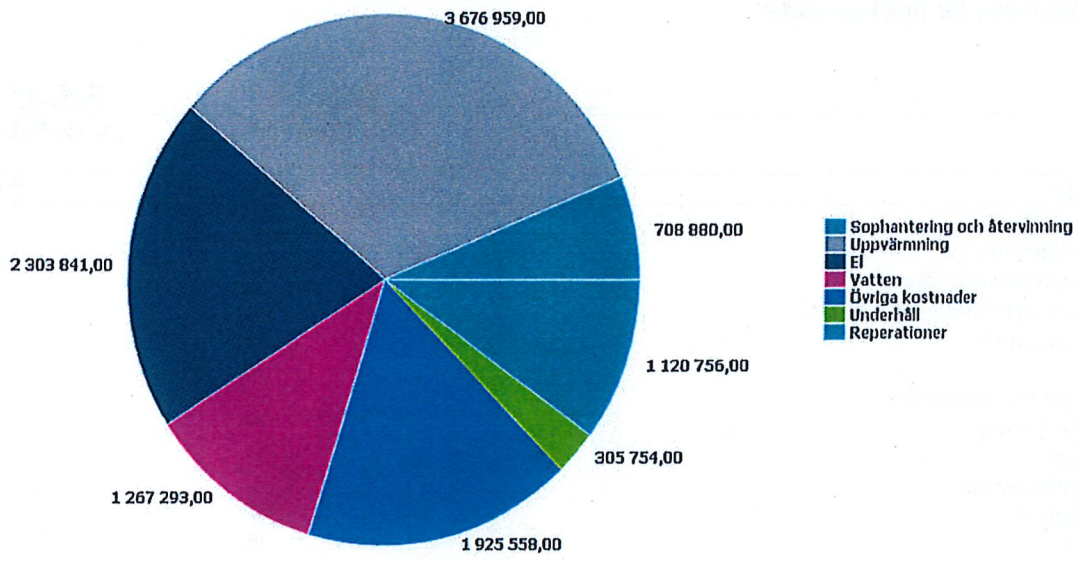
Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	11 309 041	13 909 977
Övriga externa kostnader	4 788 426	4 396 262
Personalkostnader	383 976	328 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 015 567	3 984 342
Finansiella poster	1 663 151	1 859 833
Summa kostnader	22 160 161	24 478 618



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetskötsel extra	5 425	0
Rabatt/återbäring från RB	-50 700	-43 600
Systematiskt brandskyddsarbete	16 673	21 347
Serviceavtal	6 273	7 529
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	299 281	0
Hissbesiktning	152 280	153 063
Statuskontroll	17 906	109 844
Bevakningskostnader jour	6 811	18 527
Snö- och halkbekämpning	26 463	68 786
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	7 044
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	52 331
Rep bostäder utg för köpta tj	69 677	72 339
Rep lokaler utg för köpta tj	1 421	65 037
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	0	13 072
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	49 390
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	53 113	88 153
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	77 798	88 279
Rep install utg för köpta tj Värme	23 050	20 585
Rep install utg för köpta tj Ventilation	23 662	20 408
Rep install utg för köpta tj El	16 609	61 049
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	2 434	7 336
Rep install utg för köpta tj Hissar	602 742	399 198
Rep install utg för köpta tj Låssystem	26 309	27 500
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	21 250	23 031
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	4 185
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	163 417	121 885
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	10 896
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	12 993
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	5 663
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1 344
Övriga Reparationer	8 635	0
Vattenskador	30 640	336 529
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	6 147
UH lokaler utg för mtrl inköp	0	557 848
UH lokaler utg för köpta tj	118 750	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	62 785	63 822
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	124 219	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	85 000
UH installationer utg för köpta tj El	0	498 491
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	2 727 453
Fastighetsel	2 303 841	671 994
Uppvärmning	3 676 959	3 946 920
Vatten	1 267 293	1 329 581
Sophämtning	708 880	684 352
Hyra container	0	26 744
Fastighetsförsäkring	262 207	254 077
Ersättningar till hyresgäster	0	14 515
Arrendeavgifter	81 264	67 687
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	273 625	301 709
Övriga fastighetskostnader	4 763	0
Fastighetsskatt	787 279	757 000
Förbrukningsinventarier	10 578	0
Förbrukningsmaterial	24 745	92 236
Övriga kostnader för transportmedel	686	658
Summa driftkostnader	11 309 041	13 909 977





Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	28 280 kr/kvm	28 280 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arrendeavgifter	3	2
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	10	11
Dörs-arvoden, drift	0	0
El	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	81	24
Fastighetsförsäkring	9	9
Fastighetsskatt	28	27
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	3
Hissbesiktning	5	5
Hyra container	0	1
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	11	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	2	3
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	3
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	6	4
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1	1
Rep install utg för köpta tj El	1	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	21	14
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	1
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	2
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	2
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	1	2
Sophämtning	25	24



Statuskontroll	1	4
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	96
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	18
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	4	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	3
UH lokaler utg för köpta tj	4	0
UH lokaler utg för mtrl inköp	0	20
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Uppvärmning	130	140
Vandalisering	0	0
Vatten	45	47
Vattenskador	1	12
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	399,90	491,87

RB BRF Hagtorpet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Hagtorpet i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

