

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Halleskogen
Org nr: 716409-7367





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Haleskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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 har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 36 747 082 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-24.

Årets resultat, 1 704 tkr, är lägre än föregående år. Det beror främst på att avskrivningarna och räntekostnaderna har ökat. Föreningen har haft högre underhåll- och reparationskostnader samt elkostnader jämfört med föregående år. Under året har de nya garagen färdigställts.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 92%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 327 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 031 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gåsörten 16 i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns 23 byggnader med 127 lägenheter samt 24 förråd och 1 lokal uppförd. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastigheternas adress är Granåsvägen 70-226 samt Snödroppsvägen 3-97 i Vargön.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Älvsborg.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Summa
36	36	25	26	4	127

Dessutom tillkommer

Gemensamhets-lokal	Garage	Carportar	P-platser
1	88	9	68



Total tomtarea	36 048 m ²
Total bostadsarea (127 lgh)	12 412 m ²

Årets taxeringsvärde	113 704 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	103 811 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 220 tkr och planerat underhåll för 532 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2022 och den visar på ett underhållsbehov på 18 652 tkr för de närmaste 30 åren (622 tkr/år). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 458 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Målning och byte skadad panel	2014	
Luftvärmepumpar	2017 Löpande	
Plåttak, utbyggnader	2013	
Dörrbyte	2013	
Asfaltering parkering	2016	
Omläggning tak	2007-2011	
Installationer	2018-2019	
Garage och p-platser	2018-2019	
Fönsterbyte	2018	
Byte golvbrunnar, varmvattenberedare	2020	
Plantering	2020	
Plantering	2021	Aktiverat
3 st. lekplatser	2021	Aktiverat
Montering airmove	2021	



Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering av altan vid föreningslokalen	144 375
Installationer, montering airmove m.m	380 687
Huskropp utvändigt, målning vindskiva	7 304

Årets aktivering

Beskrivning
Garage

Kommande underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fixa gemensamhetsyta vid lekplats	2023	Aktiveras
Byta ut luftvärmepumpar som är installerade innan 2013 (46st)	2023	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mia Westerblad	Ordförande	2023
Michaela Lifbäck	Sekreterare	2023
Peter Jonsson	Vice ordförande	2024
Daniel Villegas Forero	Ledamot	2023
Johan Erlandsson	Ledamot	2024
Madelene Jarske	Ledamot	2024
Maria Ericsson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hamsa Taher Ahmed	Suppleant	2024
Viveca Sigurdsson	Suppleant	2024
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Charlotte Milton	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Lennart Börjesson	Förtroendevald revisor

Valberedning

Valberedning	Utsedd av
Fredrik Skatz (sammankallande)	Stämman
Joel Rydén	Stämman
Martin Björnell Knuth	Stämman

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 173 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2019-04-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

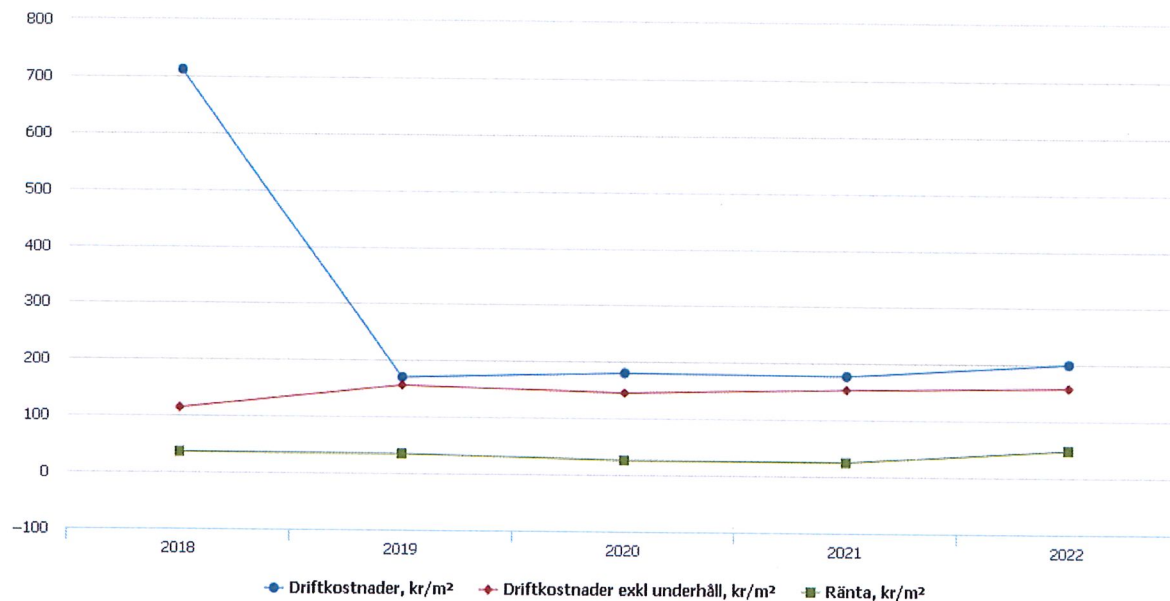
Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 547 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 013	6 805	6 527	6 763	6 611
Årets resultat	1 704	2 471	1 847	2 120	-4 842
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 573	2 974	1 565	1 284	-5 751
Avsättning till underhållsfond kr/m²	36	36	130	175	175
Balansomslutning	52 490	38 758	35 173	34 261	32 571
Soliditet %	24	28	24	19	14
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	92	45	325	254	176
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	92	15	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	547	547	524	543	531
Driftkostnader, kr/m²*	203	177	180	170	711
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	160	153	145	156	114
Ränta, kr/m²*	49	25	26	35	36
Underhållsfond, kr/m²*	391	392	380	285	123
Lån, kr/m²*	3 038	1 901	1 980	2 058	2 127

*Från och med år 2022 räknas ovan nyckeltal med en area på 12 412m².

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 741 433			4 925 741	1 730 682	2 471 428
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 471 428	-2 471 428
Reservering underhållsfond				458 000	-458 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-532 366	532 366	
Årets resultat						1 704 404
Vid årets slut	1 741 433			4 851 375	4 276 477	1 704 404

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 202 110
Årets resultat	1 704 404
Årets fonda avsättning enligt stadgarna	-458 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	532 366
Summa	5 980 880

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

5 980 880

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 012 835	6 805 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 236	29 362
Summa rörelseintäkter		7 050 071	6 834 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 513 817	-2 219 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-760 859	-749 761
Personalkostnader	Not 6	-220 466	-206 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 326 632	-952 581
Summa rörelsekostnader		-4 821 774	-4 128 357
Rörelseresultat		2 228 298	2 706 327
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	34 287	34 775
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 738	39 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-603 919	-308 749
Summa finansiella poster		-523 894	-234 899
Resultat efter finansiella poster		1 704 404	2 471 428
Årets resultat		1 704 404	2 471 428
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-458 000	-450 000
Inspråkstagande av underhållsfond		532 366	296 710
		74 366	-153 290
Resultat efter fondförändring		1 778 770	2 318 138



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	48 102 904	26 427 235
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	791 999	785 250
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	9 100 000
Summa materiella anläggningstillgångar		48 894 903	36 312 484
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	Not 12	190 500	190 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		190 500	190 500
Summa anläggningstillgångar		49 085 403	36 502 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	6 512	6 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	351 030	340 286
Summa kortfristiga fordringar		357 542	346 781
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 047 271	1 907 976
Summa kassa och bank		3 047 271	1 907 976
Summa omsättningstillgångar		3 404 814	2 254 757
Summa tillgångar		52 490 217	38 757 741



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 741 433	1 741 433
Fond för yttre underhåll		4 851 374	4 925 741
Summa bundet eget kapital		6 592 807	6 667 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 276 477	1 730 682
Årets resultat		1 704 404	2 471 428
Summa fritt eget kapital		5 980 880	4 202 110
Summa eget kapital		12 573 688	10 869 284
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	36 225 000	12 675 000
Summa långfristiga skulder		36 225 000	12 675 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 482 000	11 214 000
Leverantörsskulder		157 183	2 274 085
Skatteskulder		294 969	143 229
Övriga skulder	Not 17	922 716	909 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	834 661	672 422
Summa kortfristiga skulder		3 691 529	15 213 457
Summa eget kapital och skulder		52 490 217	38 757 741



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fr.o.m 2020 redovisas den del av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång som kortfristig skuld.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	40 år
Stomme och grund	Linjär	90 år
Värme	Linjär	28 år
Sanitet VVS	Linjär	50 år
El	Linjär	60 år
Fasad	Linjär	60 år
Fönster	Linjär	70 år
Yttertak	Linjär	65 år
Ventilation	Linjär	35 år
Snörasskydd	Linjär	Färdigavskriven
Standardförbättring, fönsterbyte	Linjär	40 år
Molok behållare	Linjär	10 år
Postlådor	Linjär	5 år

Ny plantering	Linjär	15 år
Markanläggning, Lekplats	Linjär	20 år
Lekplats	Linjär	15 år
Nya garage	Linjär	40 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Komponentavskrivning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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	6 788 376	6 788 723
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-260 260	-260 259
Hyror, lokaler	49 680	50 160
Hyror, garage	507 364	235 624
Hyror, p-platser	35 096	1 874
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-516	-299
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-92 745	-10 080
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 960	0
Rabatter	-4 200	-420
Summa nettoomsättning	7 012 835	6 805 323

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Intäkt gemensamhetslokalen	6 800	3 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 436	22 582
Återvunna fordringar	230	760
Övriga rörelseintäkter	3 770	2 520
Summa övriga rörelseintäkter	37 236	29 362



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-532 366	-296 710
Reparationer	-219 720	-136 819
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-592 608	-547 358
Försäkringspremier	-158 811	-149 652
Kabel- och digital-TV	-61 388	-59 888
Återbäring från Riksbyggen	7 400	6 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 244	-1 576
Obligatoriska besiktningar	0	-39 457
Bevakningskostnader	-60 268	-66 126
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-20 103
Snö- och halkbekämpning	-38 238	-102 685
Förbrukningsinventarier	-59 135	-78 076
Fordons- och maskinkostnader	-9 289	-4 153
Vatten	-454 160	-461 800
Fastighetsel	-124 486	-79 565
Sophantering och återvinning	-182 464	-159 274
Förvaltningsarvode drift	-27 040	-22 572
Summa driftskostnader	-2 513 817	-2 219 315

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-648 007	-613 104
IT-kostnader	-13 916	-14 469
Arvode, yrkesrevisor	-22 410	-35 906
Övriga förvaltningskostnader	-37 807	-39 431
Kreditupplysningar	-592	-224
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 990	-25 704
Kontorsmateriel	-560	-5 378
Telefon och porto	-6 320	-6 571
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-78	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 969	-5 969
Bankkostnader	-4 211	-3 004
Summa övriga externa kostnader	-760 859	-749 761

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-35 480	-31 595
Styrelsearvoden	-108 838	-93 280
Sammanträdesarvoden	-26 400	-40 000
Övriga ersättningar	0	-525
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Pensionskostnader	-1 514	-1 348
Sociala kostnader	-45 234	-39 952
Summa personalkostnader	-220 466	-206 700



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning byggnader	-1 100 758	-829 182
Avskrivning markanläggningar	-131 185	-63 294
Avskrivning inventarier och verktyg	-94 689	-60 105
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 326 632	-952 581

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	15 999	16 487
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	18 288	18 288
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	34 287	34 775

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 462 923	43 462 923
Mark	109 350	109 350
Standardförbättringar	6 747 657	6 747 657
Markanläggning, lekplatser	1 285 617	0
Markanläggning, ny plantering	613 207	0
	52 218 754	50 319 930
Årets anskaffningar		
Markanläggning, lekplatser	0	1 285 617
Markanläggning, ny plantering	0	613 207
Markanläggning, ny plantering (2022)	1 171 072	0
Garage	21 736 541	0
	22 907 613	1 898 824
Avyttringar och utrangeringar		
Gamla garage	-869 258	0
	-869 258	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 257 109	52 218 754
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Byggnader	-21 933 569	-21 184 386
Standardförbättringar	-3 794 657	-3 714 657
Markanläggning, lekplatser	-42 854	0
Markanläggningar, ny plantering	-20 440	0
	-25 791 520	-24 899 043



Årets avskrivningar

Byggnader	-749 051	-749 182
Standardförbättring, fönsterbyte	-80 000	-80 000
Markanläggning, lekplatser	-64 281	-42 854
Markanläggning, ny plantering (2021 och 2022)	-66 904	-20 440
Garage	-271 707	0
	-1 231 943	-892 476

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Garage	869 258	0
--------	----------------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-26 154 205** **-25 791 519****Restvärde enligt plan vid årets slut****48 102 904** **26 427 235****Varav**

Byggnader	20 780 303	21 529 355
Mark	109 350	109 350
Standardförbättringar, fönsterbyte	2 873 000	2 953 000
Markanläggning, lekplatser	1 178 482	1 242 763
Markanläggning, ny plantering (2021 och 2022)	1 696 934	592 767
Garage	21 464 834	0

Totalt taxeringsvärde**113 704 000** **103 811 000***varav byggnader**84 048 000* *76 714 000**varav mark**29 656 000* *27 097 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	313 628	313 628
Postlådor	110 998	110 998
Lekplatsinventarier	660 456	0
	1 085 082	424 626
Årets anskaffningar		
Lekplatsinventarier	0	660 456
Trädbelysning	56 984	0
Hjärtstartare	18 988	0
Bänkar	25 466	0
	101 438	660 456
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 186 520	1 085 082
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-250 067	-234 177
Postlådor	-27 750	-5 550
Lekplatsinventarier	-22 015	0
	-299 832	-239 727
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 890	-15 890
Postlådor	-22 200	-22 200
Lekplatsinventarier	-44 030	-22 015
Inventarier	-12 569	0
Summa årets avskrivningar	-94 689	-60 105
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-265 957	-250 067
Postlådor	-49 949	-27 750
Lekplatsinventarier	-66 046	-22 015
Inventarier	-12 569	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-394 521	-299 832
Restvärde enligt plan vid årets slut	791 999	785 250
Varav		
Molok behållare	47 670	63 560
Postlådor	61 049	83 249
Lekplatsinventarier	594 410	638 441
Trädbelysning	48 436	0
Hjärtstartare	17 089	0
Bänkar	23 344	0



Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Garage	9 100 000	0
Pågående under året		
Garage	-9 100 000	9 100 000
Vid årets slut	0	9 100 000

Not 12 Andra långsiktiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	190 500	190 500
Summa andra långsiktiga värdepappersinnehav	190 500	190 500

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 512	6 495
Summa övriga fordringar	6 512	6 495

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	168 408	158 811
Förutbetalda driftkostnader	5 606	5 873
Förutbetalt förvaltningsarvode	158 439	158 255
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 972	15 343
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	499
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 605	1 505
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	351 030	340 286

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	2 245 424	1 287 581
Företagskonto	32 543	1 614
Transaktionskonto, Swedbank	769 305	618 781
Summa kassa och bank	3 047 271	1 907 976



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	37 707 000	23 889 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 482 000	-982 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-10 232 000
Långfristig skuld vid årets slut	36 225 000	12 675 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,09%	2026-05-25	5 150 000,00	0,00	525 000,00	4 625 000,00
SWEDBANK	1,17%	2027-09-24	12 725 000,00	0,00	50 000,00	12 675 000,00
SWEDBANK	3,30%	2029-05-25	6 014 000,00	0,00	232 000,00	5 782 000,00
SWEDBANK	1,85%	2032-01-23	0,00	15 000 000,00	375 000,00	14 625 000,00
Summa			23 889 000,00	15 000 000,00	1 182 000,00	37 707 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 482 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 5 928 000 kr. Resterande skuld 30 297 000 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	918 783	905 729
Övriga skulder	3 933	3 992
Summa övriga skulder	922 716	909 721

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	128 643	53 874
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	98 187	0
Upplupna elkostnader	10 096	16 800
Upplupna revisionsarvodena	20 500	18 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 000	15 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 773
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	565 235	562 925
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	834 661	672 422

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	42 351 000	42 351 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mia Westerblad

Michaela Lifbäck

Peter Jonsson

Daniel Villegas Forero

Johan Erlandsson

Madelene Jarske

Maria Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Charlotte Milton
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557489308839

Dokument

Årsredovisning - Halleskogen 2022

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2023-03-20 16:58:50 CET (+0100) av Maria Eriksson (ME)

Färdigställt 2023-03-29 08:31:30 CEST (+0200)

Signerande parter

Maria Eriksson (ME)

Riksbyggen

maria.eriksson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA ERICSSON"

Signerade 2023-03-20 17:06:17 CET (+0100)

Mia Westerblad (MW)

westerblad@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA WESTERBLAD"

Signerade 2023-03-20 17:05:20 CET (+0100)

Michaela Lifbäck (ML)

mickis136@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAELA LIFBÄCK"

Signerade 2023-03-20 20:36:12 CET (+0100)

Peter Jonsson (PJ)

peter.jonsson2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Einar Anders Jonsson"

Signerade 2023-03-20 20:46:32 CET (+0100)

Daniel Villegas Forero (DVF)

davifo@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

Johan Erlandsson (JE)

johan_e_85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557489308839

<p>"DANIEL VILLEGAS FORERO" Signerade 2023-03-21 10:44:17 CET (+0100)</p>	<p>"JOHAN ERLANDSSON" Signerade 2023-03-23 16:09:06 CET (+0100)</p>
<p>Madelene Jarske (MJ) johan_e_85@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN ERLANDSSON" Signerade 2023-03-23 16:08:29 CET (+0100)</p>	<p>Charlotte Milton (CM) charlotte.milton@telia.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Charlotte Milton" Signerade 2023-03-28 15:02:26 CEST (+0200)</p>
<p>Anders Karlsson (AK) Anders@revisorscentrum.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS KARLSSON" Signerade 2023-03-29 08:31:30 CEST (+0200)</p>	

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Halleskogen

Org.nr 716409-7367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halleskogen för år 2022.

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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halleskogen för år 2022 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 registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vargön den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Charlotte Milton
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-03-29 06:37:53 UTC



Maria Charlotte Milton

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19690323xxxx

IP: 78.65.xxx.xxx

2023-03-29 13:18:01 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RBF Halleskogen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Halleskogen 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



