

# Årsredovisning

RBF Halleskogen  
Org nr: 716409-7367

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Halleskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 avtals, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1 034 tkr, (1 704tkr), är lägre än föregående år. Reparations- och underhållskostnaderna ligger i linje med föregående år men däremot har avskrivnings- och räntekostnaderna ökat. Även elkostnaden har ökat och snöröjningskostnaden har ökat drastiskt jämfört med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 92% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 668 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 702 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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea (127 lgh)	12 412 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	109 823 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	113 704 000 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 Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 226 tkr och planerat underhåll för 572 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 komponentavskrivning splan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**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 standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2023 och den visar på ett underhållsbehov på 21 347 tkr för de närmaste 30 åren (712 tkr/år). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr. Föreningen har år 2023 ett ingående fondvärde på 4 851 tkr, vilket resulterar i att föreningen endast behöver sätta av 550 tkr enligt en 30-årig underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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	
Renovering av altan vid föreningslokalen	2022	
Montering airmove	2022	
Garage	2022	Aktiverat

#### Årets utförda underhåll (i kr)

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Byte brunn tvättstuga	8 125
Installationer, varmvattenberedare m.m	279 579
Huskropp utvändigt, fasadtvätt	284 063

#### Årets aktivering

<b>Beskrivning</b>
Luftvärmepumpar
Dränering
Plantering
Uppsäkring el laddboxar
Laddboxar

#### Kommande underhåll

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Staket	2024	Aktiveras
Gatubelysning	2024	Aktiveras
Laddboxar	2024	Aktiveras



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mia Westerblad	Ordförande	2025
Michaela Lifbäck	Sekreterare	2025
Johan Erlandsson	Vice ordförande	2024
Daniel Villegas Forero	Ledamot	2025
Hamsa Ahmed	Ledamot	2024
Madelene Jarske	Ledamot	2024
Maria Ericsson	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Joel Rydén	Suppleant	2024
Viveca Sigurdsson	Suppleant	2024
Jessica Hansson	Suppleant Riksbyggen	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

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

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
Lennart Börjesson	Förtroendevald revisor

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Fredrik Skatz (Sammanställande)	Stämman
Martin 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 170 personer.. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 172 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 att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-02-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 547 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.





# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 117	7 013	6 805	6 527	6 763
Resultat efter finansiella poster	1 034	1 704	2 471	1 847	2 120
Balansomslutning	51 868	52 490	38 758	35 173	34 261
Soliditet %	26	24	28	24	19
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	36	92	45	325	254
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	36	92	15	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	547	547	547	524	543
Energikostnad kr/kvm	53	47	44	43	35
Sparande kr/kvm	264	287	300	293	294
Skuldsättning kr/kvm	2 919	3 038	1 924	2 004	2 083
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 919	3 038	1 924	2 004	2 083
Räntekänslighet %	5,3	5,6	3,5	3,8	3,8

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

**Räntekänslighet:**

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 741 433	4 851 374	4 276 477	1 704 404
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 704 404	-1 704 404
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-571 766	571 766	
Årets resultat				1 034 412
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 741 433</b>	<b>4 829 608</b>	<b>6 002 647</b>	<b>1 034 412</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 980 880
Årets resultat	1 034 412
Årets fondreservering enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	571 766
<b>Summa</b>	<b>7 037 059</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **7 037 059**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 117 435	7 012 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 084	37 236
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 146 519</b>	<b>7 050 071</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 749 878	-2 513 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-825 173	-760 859
Personalkostnader	Not 6	-203 754	-220 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 667 699	-1 326 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 446 503</b>	<b>-4 821 774</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 700 016</b>	<b>2 228 298</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	20 026	34 287
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 500	45 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-733 130	-603 919
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-665 604</b>	<b>-523 894</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 034 412</b>	<b>1 704 404</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 034 412</b>	<b>1 704 404</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-550 000	-458 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		571 766	532 366
		<b>21 766</b>	<b>74 366</b>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 056 178</b>	<b>1 778 770</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	49 597 825	48 102 904
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	827 185	791 999
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 425 010</b>	<b>48 894 903</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	Not 11	190 500	190 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 500</b>	<b>190 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 615 510</b>	<b>49 085 403</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 698	0
Övriga fordringar	Not 12	82 486	6 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	363 159	351 030
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>456 343</b>	<b>357 542</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	796 051	3 047 271
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>796 051</b>	<b>3 047 271</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 252 394</b>	<b>3 404 814</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>51 867 904</b>	<b>52 490 217</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 741 433	1 741 433	
Fond för yttre underhåll	4 829 608	4 851 374	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 571 041</b>	<b>6 592 807</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	6 002 647	4 276 477	
Årets resultat	1 034 412	1 704 404	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 037 059</b>	<b>5 980 880</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 608 100</b>	<b>12 573 688</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 743 000	36 225 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 743 000</b>	<b>36 225 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 482 000	1 482 000
Leverantörsskulder		278 214	157 183
Skatteskulder		158 664	294 969
Övriga skulder	Not 17	882 120	922 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	715 806	834 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 516 804</b>	<b>3 691 529</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>51 867 904</b>	<b>52 490 217</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 034 412	1 704 404
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 667 699	1 326 632
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 702 110</b>	<b>3 031 036</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-98 801	-10 761
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-174 725	-1 789 928
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 428 585</b>	<b>1 230 346</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-3 050 131	-22 907 613
Investeringar i inventarier	-147 674	-101 438
Investeringar i pågående byggnation	0	9 100 000
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 197 805</b>	<b>-13 909 051</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptaget lån	0	15 000 000
Årets amortering	-1 482 000	-1 182 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 482 000</b>	<b>13 818 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 251 220</b>	<b>1 139 295</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 047 271</b>	<b>1 907 976</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>796 051</b>	<b>3 047 271</b>

# 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
Ny plantering	Linjär	15 år
Markanläggning, Lekplats	Linjär	20 år

Lekplats	Linjär	15 år
Nya garage	Linjär	40 år
Inventarier	Linjär	5-10 år
Dränering	Linjär	30 år
Luftvärmepumpar	Linjär	15 år
Laddboxar	Linjär	10 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, utrangeras 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 788 376	6 788 376
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-260 260	-260 260
Hyror, lokaler	49 500	49 680
Hyror, garage	526 550	507 364
Hyror, p-platser	37 800	35 096
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-516
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 531	-92 745
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-9 960
Rabatter	0	-4 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 117 435</b>	<b>7 012 835</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Intäkt gemensamhetslokalen	5 600	6 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 939	26 436
Återvunna fordringar	4 000	230
Övriga rörelseintäkter	4 015	3 770
Försäkringsersättningar	2 530	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>29 084</b>	<b>37 236</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-571 766	-532 366
Reparationer	-226 217	-219 720
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-558 838	-592 608
Försäkringspremier	-168 774	-158 811
Kabel- och digital-TV	-68 009	-61 388
Återbäring från Riksbyggen	6 200	7 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 893	-1 244
Serviceavtal	-340	0
Bevakningskostnader	-16 819	-60 268
Snö- och halkbekämpning	-201 103	-38 238
Förbrukningsinventarier	-90 140	-59 135
Fordons- och maskinkostnader	-218	-9 289
Vatten	-428 542	-454 160
Fastighetsel	-226 232	-124 486
Sophantering och återvinning	-168 519	-182 464
Förvaltningsarvode drift	-28 669	-27 040
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 749 878</b>	<b>-2 513 817</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-656 169	-648 007
IT-kostnader	-14 165	-13 916
Arvode, yrkesrevisorer	-34 211	-22 410
Övriga förvaltningskostnader	-74 101	-37 807
Kreditupplysningar	-3 926	-592
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 588	-20 990
Kontorsmateriel	-5 870	-560
Telefon och porto	-6 689	-6 320
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-78
Medlems- och föreningsavgifter	-5 969	-5 969
Bankkostnader	-6 486	-4 211
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-825 173</b>	<b>-760 859</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-19 770	-35 480
Styrelsearvoden	-96 448	-108 838
Sammanträdesarvoden	-37 684	-26 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Pensionskostnader	-844	-1 514
Sociala kostnader	-46 008	-45 234
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-203 754</b>	<b>-220 466</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning byggnader	-1 355 267	-1 100 758
Avskrivning markanläggningar	-199 944	-131 185
Avskrivning maskiner och inventarier	-109 412	-94 689
Avskrivning installationer, laddboxar	-3 076	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 667 699</b>	<b>-1 326 632</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Återbäring Länsförsäkringar	16 216	15 999
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 810	18 288
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>20 026</b>	<b>34 287</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	42 593 665	43 462 923
Mark	109 350	109 350
Standardförbättringar	6 747 657	6 747 657
Markanläggning, lekplatser	1 285 617	1 285 617
Markanläggning, ny plantering	1 784 279	613 207
Garage	21 736 541	0
	<b>74 257 109</b>	<b>52 218 754</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning, ny plantering (2022)	0	1 171 072
Garage	0	21 736 541
Uppsäkring el för laddboxar	224 476	0
Dränering	549 688	0
Luftvärmepumpar	1 273 318	0
Markanläggning, Plantering 2023	1 002 649	0
	<b>3 050 131</b>	<b>22 907 613</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Gamla garage	0	-869 258
Luftvärmepumpar	-2 000 000	0
	<b>-2 000 000</b>	<b>-869 258</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>75 307 239</b>	<b>74 257 109</b>



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-21 813 362	-21 933 569
Standardförbättringar	-3 874 657	-3 794 657
Markanläggning, lekplatser	-107 135	-42 854
Markanläggningar, ny plantering	-87 345	-20 440
Garage	-271 707	0
	<b>-26 154 205</b>	<b>-25 791 520</b>

**Årets avskrivningar**

Byggnader	-700 439	-749 051
Standardförbättring, fönsterbyte	-80 000	-80 000
Markanläggning, lekplatser	-64 281	-64 281
Markanläggning, ny plantering	-135 663	-66 904
Garage	-543 414	-271 707
Uppsäkring el för laddboxar	-5 612	0
Dränering	-4 581	0
Luftvärmepumpar	-21 222	0
	<b>-1 555 210</b>	<b>-1 231 943</b>

**Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar**

Gamla garage	0	869 258
Luftvärmepumpar	2 000 000	0
	<b>2 000 000</b>	<b>869 258</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-25 709 415      -26 154 205****Restvärde enligt plan vid årets slut****49 597 825      48 102 904****Varav**

Byggnader	20 079 865	20 780 303
Mark	109 350	109 350
Standardförbättringar, fönsterbyte	2 793 000	2 873 000
Markanläggning, lekplatser	1 114 202	1 178 482
Markanläggning, ny plantering	2 563 921	1 696 934
Garage	20 921 421	21 464 834
Uppsäkring el för laddboxar	218 864	0
Dränering	545 107	0
Luftvärmepumpar	1 252 096	0

**Totalt taxeringsvärde****109 823 000      113 704 000***varav byggnader*      81 993 000      84 048 000*varav mark*      27 830 000      29 656 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	313 628	313 628
Postlådor	110 998	110 998
Lekplatsinventarier	660 456	660 456
Inventarier 2022	101 438	0
	<b>1 186 520</b>	<b>1 085 082</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Trädbelysning	0	56 984
Hjärtstartare	0	18 988
Bänkar	0	25 466
Laddboxar 4st	61 524	0
Snöslunga	32 215	0
Hörmann handsändare	53 935	0
	<b>147 674</b>	<b>101 438</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 334 194</b>	<b>1 186 520</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-265 957	-250 067
Postlådor	-49 949	-27 750
Lekplatsinventarier	-66 046	-22 015
Inventarier 2022	-12 569	0
	<b>-394 521</b>	<b>-299 832</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-15 890	-15 890
Postlådor	-22 200	-22 200
Lekplatsinventarier	-44 030	-44 030
Inventarier 2022	-20 288	-12 569
Laddboxar 4st	-3 076	0
Snöslunga	-1 611	0
Hörmann handsändare	-5 394	0
	<b>-112 488</b>	<b>-94 689</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-507 009</b>	<b>-394 521</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>827 185</b>	<b>791 999</b>



## Varav

Molok behållare	31 780	47 670
Postlådor	38 849	61 049
Lekplatsinventarier	550 380	594 410
Inventarier 2022	68 582	88 869
Laddboxar 4st	58 448	0
Snöslunga	30 604	0
Hörmann handsändare	48 542	0

## Not 11 Andra långsiktiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	190 500	190 500
<b>Summa andra långsiktiga värdepappersinnehav</b>	<b>190 500</b>	<b>190 500</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 692	6 512
Momsfordringar	75 794	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>82 486</b>	<b>6 512</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	176 601	168 408
Förutbetalda driftkostnader	0	5 606
Förutbetalt förvaltningsarvode	166 224	158 439
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 103	16 972
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 231	1 605
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>363 159</b>	<b>351 030</b>

## Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	347 500	2 245 424
Företagskonto	14 012	32 543
Transaktionskonto, Swedbank	434 539	769 305
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>796 051</b>	<b>3 047 271</b>



**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	36 225 000	37 707 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 482 000	-1 482 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>34 743 000</b>	<b>36 225 000</b>

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	4 625 000,00	0,00	700 000,00	3 925 000,00
SWEDBANK	1,17%	2027-09-24	12 675 000,00	0,00	50 000,00	12 625 000,00
SWEDBANK	3,30%	2029-05-11	5 782 000,00	0,00	232 000,00	5 550 000,00
SWEDBANK	1,85%	2032-01-23	14 625 000,00	0,00	500 000,00	14 125 000,00
<b>Summa</b>			<b>37 707 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 482 000,00</b>	<b>36 225 000,00</b>

\*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 28 815 000 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	882 120	918 783
Övriga skulder	0	3 933
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>882 120</b>	<b>922 716</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	121 079	128 643
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	98 187
Upplupna elkostnader	23 350	10 096
Upplupna revisionsarvoden	26 500	20 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 249	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	542 628	565 235
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>715 806</b>	<b>834 661</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	42 351 000	42 351 000



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mia Westerblad

\_\_\_\_\_  
Michaela Lifbäck

\_\_\_\_\_  
Madelene Jarske

\_\_\_\_\_  
Johan Erlandsson

\_\_\_\_\_  
Hamsa Ahmed

\_\_\_\_\_  
Daniel Villegas Forero

\_\_\_\_\_  
Maria Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Charlotte Milton  
Förtroendevald revisor







# Verifikat

Transaktion 09222115557514979227

## Dokument

Årsredovisning 2023 Halleskogen  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2024-04-11 14:33:33 CEST (+0200) av Maria Eriksson (ME)  
Färdigställt 2024-04-28 11:22:22 CEST (+0200)

## Signerare

Maria Eriksson (ME)  
Riksbyggen  
maria.eriksson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA ERICSSON"  
Signerade 2024-04-11 14:35:16 CEST (+0200)

Maria (M)  
maria.eriksson@riksbyggen.se  
Signerade 2024-04-15 16:31:27 CEST (+0200)

Mia Westerblad (MW)  
westerblad@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA WESTERBLAD"  
Signerade 2024-04-11 14:52:08 CEST (+0200)

Daniel Villegas Forero (DVF)  
davifo@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL VILLEGAS FORERO"  
Signerade 2024-04-16 17:15:39 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514979227

Hamsa Ahmed (HA)  
hamsa\_taher@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HAMSA TAHER AHMED"  
Signerade 2024-04-13 22:48:45 CEST (+0200)

Johan Erlandsson (JE)  
johan\_e\_85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN ERLANDSSON"  
Signerade 2024-04-11 17:03:04 CEST (+0200)

Madelene Jarske (MJ)  
jarske@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Annica Madelene Jarske"  
Signerade 2024-04-12 22:03:35 CEST (+0200)

Michaela Lifbäck (ML)  
mickis136@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MICHAELA LINA NATALIE LIFBÄCK"  
Signerade 2024-04-11 14:42:42 CEST (+0200)

Charlotte Milton (CM)  
charlotte.milton@lansforsakringar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Charlotte Milton"  
Signerade 2024-04-26 16:08:28 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)  
Anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS KARLSSON"  
Signerade 2024-04-28 11:22:22 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514979227

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisoremas 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 revisionssed 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 revisionsssed 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 2023 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 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. 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 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 och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 45.138.xxx.xxx

2024-04-28 09:23:31 UTC



## Maria Charlotte Milton

Förtroendevald revisor

Serienummer: a2949dd2b71579[...]539ea5bf55215

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-29 16:40:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: DPBM7-H1TEZ-STY1M-GNKUB-6G5NY-1QW0Q

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, 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 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.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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 20,6 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](http://www.riksbyggen.se)

