

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Hagtorpet
Org nr: 7324002125





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hagtorpet 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 avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 2 346 503 kr innan avsättning gjort till underhållsfonden och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Föreningens resultat efter fondförändringen visar ett underskott med 1 172 978 kr. Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre ränta. Styrelsen har satt överlikvida medel på ett ränteintäktskonto i SBAB som har genererat ca 500 000 kr i ränta. Föreningen har under året färdigställt energiprojektet, som innefattade solceller, IMD och primäranslutning av undercentraler m.m.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 46% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 277% till 275%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 314 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 660 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jägaren 1 och 2, Kruthornet 1 samt Jaktväska 1 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 24 byggnader med 492 bostadsrätter, 10 hyresrätter, 2 gästlägenheter samt 1 uthyrningslokal. Föreningen har även ett gym och en bastu som medlemmarna kan nyttja. Byggnaderna är uppförda 1954-1957. Fastigheternas adress är Kungsgårdsvägen 14-34, Fatabursvägen 1-19 och Stallgärdsgatan 2-4 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	105
2 rum och kök	283
3 rum och kök	68
4 rum och kök	44
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler, förråd, hobbyrum	96
Antal garage, bil, mc	72
Antal p-platser, mc-plats, p-plats rörelsehindrad	280

Total tomtarea	41 279 m ²
Bostäder hyresrätt	438 m ²
Bostäder bostadsrätt	27 861 m ²
Lokaler hyresrätt	2 151 m ²
Årets taxeringsvärde	312 474 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	312 474 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Telia	Kollektiv anslutning tv, bredband och digital telefoni
PA-portteknik	Serviceavtal, garageportar
Schindler Hiss AB	Service hissar
Salwéns Ingenjörbyrå AB	Besiktning hissar
Aimo park	Parkeringsövervakning
Kalmar Energi	Leverans Fjärrvärme och el
Kalmar vatten	Leverans varm- och kallvatten
Kretslopp sydost	Sophämtning
Kalmar kommun	Markarrende
Brandab Skydd & Säkerhet AB	Översyn brandskyddsutrustning
Elovent	Service tvättstugeutrustning
Kalmar Låsservice AB	Nyckelhantering



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 436 tkr och planerat underhåll för 2 981 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 79 460 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 7 946 tkr (281 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 6 500 tkr (213 kr/m²). Tittar man på fondavsättning för de närmsta 30 åren har föreningen en genomsnittlig kostnad per år på 7 035 tkr. Rekommenderad avsättning per år är då 6 536 tkr med den behållning föreningen har i underhållsfondens nu.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte, badrumsrenoveringar samt köksrenovering	1993-1995
Omläggning yttertak	2010-2011
Passérsystem entré- och källardörrar	2012
Renovering tvättstugeutrymmen	2017
Utbyte belysning allmänna utrymme	2020
Ombyggnad av lokal till hyreslägenhet	2021
Målning fasader 2st områden	2021

Tidigare utförda installationer i föreningen

Installation 54st hissar	1990-1997
Uppförande av 4 miljöhus	2004
Ombyggnad av lokal till 3st studentrum	2008
Balkonginglasning	2005
Ombyggnad av 3st källarlokal till lägenheter	2011
Fönsterbyte	2017
Övergång till IMD (individuella Mätning och Debitering)	2022
Installationen solceller	2023
Primäranslutning, undercentraler	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll av lokal	284 462 kr
Installationer, undercentrar	2 696 057 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2023-2025	Beslutat
Entréer, portar	2028	Ej beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pontus Lord	Ordförande	2025
Linda Karlsson	Sekreterare	2024
Lars Lithén	Vice ordförande	2024
Helena Engström	Ledamot	2025
Johanna Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Stogiannis	Suppleant	2024
Ingela Ainbro	Suppleant	2024
Nellie Åman	Suppleant	2025
Thomas Adolfsson	Suppleant	2025
Cecilia Palacio	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2024
Carina Cerafiani	Förtroendevald revisor	2024
Per Josefsson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Allan Wiberg	2024
Rickard Persson	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 626 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 58 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 55 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 629 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 817 kr/m²/år.

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

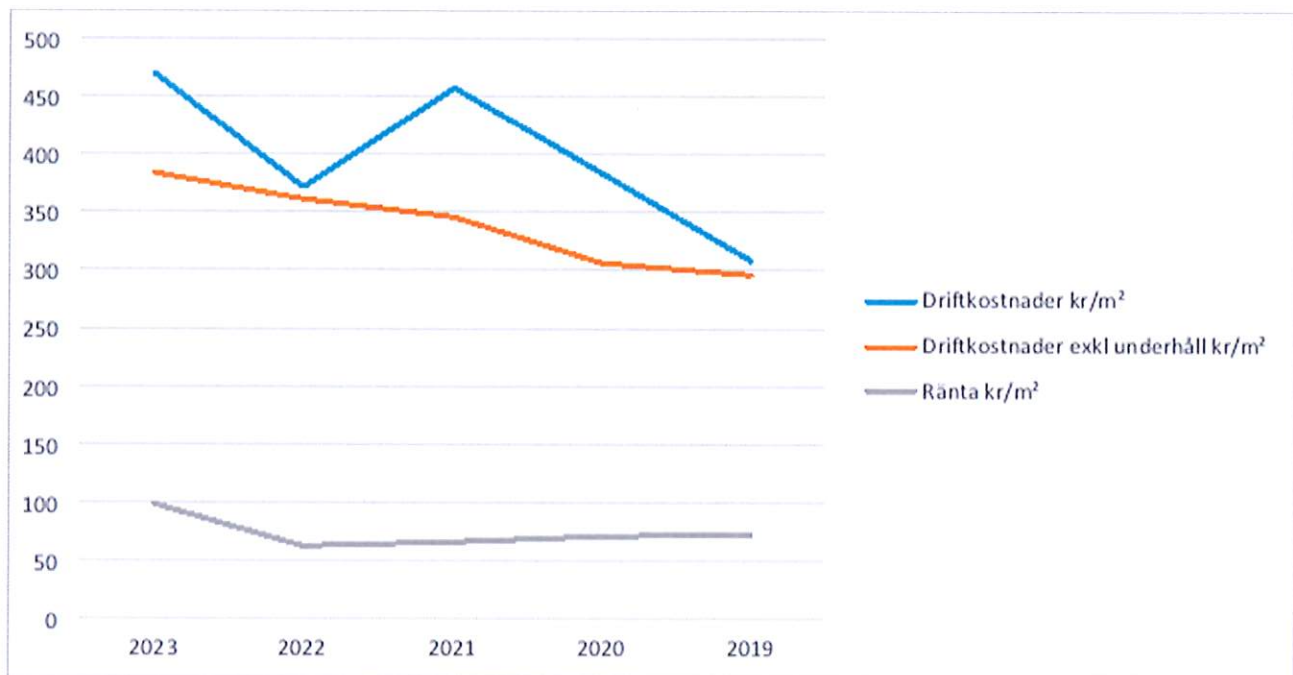
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 55 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	26 204 814	24 293 852	23 009 571	23 013 057	22 931 696
Rörelsens intäkter	29 815 767	26 228 302	25 146 094	24 931 622	24 875 129
Resultat efter finansiella poster	2 346 503	4 068 140	667 476	2 399 249	4 696 931
Årets resultat	2 346 503	4 068 140	667 476	2 399 249	4 696 931
Resultat exkl avskrivningar	6 660 142	8 083 708	4 651 817	6 413 308	8 718 847
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	160	4 083 708	801 817	2 563 308	4 868 847
Balansomslutning	162 142 000	164 596 629	161 889 415	162 747 377	161 291 027
Årets kassaflöde	-5 673 948	1 051 815	3 048 064	4 474 529	4 261 220
Soliditet %	15	13	11	10	9
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verkamhetsår %	36	46	60	88	0
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verkamhetsår %	275	277	279	261	231
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	95	94	95	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	1,8	2,0	2,1	2,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	976	896	851	851	851
Driftkostnader kr/kvm	469	371	457	382	307
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	370	361	346	307	295
Energikostnad kr/kvm	236	238	195	181	182
Underhållsfond kr/kvm	779	651	497	471	381
Reservering till underhållsfond kr/kvm	213	130	125	127	127
Sparande kr/kvm	317	276	282	286	298
Ränta kr/kvm	98	62	65	72	78
Skuldsättning kr/kvm	4 332	4 399	4 465	4 532	4 532
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 735	4 807	4 880	4 953	4 953
Räntekänslighet %	4,9	5,4	5,7	5,8	5,8
Genomsnittsränta%	2,25	1,36	1,45	1,59	1,60



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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	745 013	0	0	19 813 023	-2 938 010	4 068 140
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					4 068 140	-4 068 140
Reservering underhållsfond				6 500 000	-6 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 980 519	2 980 519	
Årets resultat						2 346 503
Vid årets slut	745 013	0	0	23 732 504	-2 789 351	2 346 503

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	730 130
Årets resultat	2 346 503
Årets fondreservering enligt stadgarna	-6 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 980 519
Summa	-442 848

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 442 848

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	26 204 814	24 293 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 610 954	1 934 449
Summa rörelseintäkter		29 815 767	26 228 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-20 307 323	-16 097 467
Personalkostnader	Not 6	-364 067	-383 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 313 639	-4 015 567
Summa rörelsekostnader		-24 985 029	-20 497 011
Rörelseresultat		4 830 738	5 731 291
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 720	70 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	494 694	182 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 993 649	-1 916 064
Summa finansiella poster		-2 484 235	-1 663 151
Resultat efter finansiella poster		2 346 503	4 068 140
Årets resultat		2 346 503	4 068 140

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	123 047 555	126 737 220
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	14 417 501	4 150 509
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	2 532 013
Summa materiella anläggningstillgångar		137 465 056	133 419 741
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	738 000	738 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		738 000	738 000
Summa anläggningstillgångar		138 203 056	134 157 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	10 838	3 789
Övriga fordringar	Not 16	1 353 399	215 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	783 966	1 994 228
Summa kortfristiga fordringar		2 148 203	2 213 916
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	22 551 024	28 224 972
Summa kassa och bank		22 551 024	28 224 972
Summa omsättningstillgångar		24 699 227	30 438 887
Summa tillgångar		162 902 283	164 596 629

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	745 013	745 013	
Fond för yttre underhåll	23 732 504	19 813 023	
Summa bundet eget kapital	24 477 517	20 558 036	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 789 351	-2 938 010	
Årets resultat	2 346 503	4 068 140	
Summa fritt eget kapital	-407 249	1 130 130	
Summa eget kapital	24 034 669	21 688 166	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	69 827 001	76 985 293
Summa långfristiga skulder		69 827 001	76 985 293
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	62 081 296	56 949 712
Leverantörsskulder	Not 20	324 645	2 389 034
Skatteskulder	Not 21	55 564	20 424
Övriga skulder	Not 22	2 529 251	3 318 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	4 049 857	3 245 900
Summa kortfristiga skulder		69 040 613	65 923 169
Summa eget kapital och skulder		162 902 283	164 596 629



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 346 503	4 068 140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	4 313 639	4 015 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 660 142	8 083 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	65 713	-581 204
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 014 140	665 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 711 715	8 168 285
Investeringsverksamheten		
Investeringar Not 12	-8 358 954	-2 557 750
Investeringar i pågående byggnation Not 13	0	-2 532 013
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 358 954	-5 089 762
Finansieringsverksamheten		
Amortering, Not 19	-2 026 708	-2 026 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 026 708	-2 026 708
Årets kassaflöde	-5 673 948	1 051 814
Likvidamedel vid årets början	28 224 971	27 173 157
Likvidamedel vid årets slut	22 551 024	28 224 971

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Helt avskrivna
Standardförbättringar	Linjär	15-70
Byggnadsinventarier	Linjär	36
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10-25

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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	22 754 874	22 088 484
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-444 113
Hyror, bostäder	467 898	450 535
Hyror, lokaler	456 546	398 373
Hyror, garage	267 116	222 608
Hyror, p-platser	504 000	336 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 910	-606
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 094	-1 086
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 327	-2 587
Rabatter, Telia	-88 686	0
Elavgifter, IMD	1 858 397	1 246 244
Summa nettoomsättning	26 204 814	24 293 852

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	950 388	0
Kruthornet gemensamhetslokal	17 100	12 800
Balkonginglasning	1 618 050	1 617 720
Gästlägenhet	50 700	67 400
Pant & överlåtelseavgift	85 053	87 874
Avgift andrahandsuthyrning	113 055	81 678
Solcelles intäkter	10 153	0
Öresutjämning	-31	-27
Erhållna statliga bidrag, elstöd	635 950	0
Övriga rörelseintäkter	57 422	67 004
Försäkringsersättningar	73 113	0
Summa övriga rörelseintäkter	3 610 954	1 934 449



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 980 519	-305 754
Reparationer	-1 436 349	-1 120 756
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-678 113	-787 279
Arrendeavgifter	-86 616	-81 264
Försäkringspremier	-293 671	-262 207
Kabel- och digital-TV	-35 076	-273 625
Återbäring från Riksbyggen	52 500	50 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 955	-16 673
Serviceavtal	-4 003	-6 273
Obligatoriska besiktningar	-330 273	-451 561
Bevakningskostnader	-14 248	-6 811
Snö- och halkbekämpning	-39 669	-26 463
Statuskontroll	-319 819	-17 906
Ersättningar till hyresgäster	-6 328	0
Drift och förbrukning, övrigt	-16 006	-4 763
Förbrukningsinventarier	-68 386	-35 323
Fordons- och maskinkostnader	-673	-686
Vatten	-1 462 647	-1 267 293
Fastighetsel	-2 165 635	-2 303 841
Uppvärmning	-3 552 595	-3 676 959
Sophantering och återvinning	-826 335	-708 880
Förvaltningsarvode drift	-1 454	-5 425
Summa driftskostnader	-14 282 869	-11 309 041

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode RB	-4 777 821	-4 501 031
IT-kostnader	-956 306	-64 325
Arvode, yrkesrevisorer	-22 188	-20 438
Övriga förvaltningskostnader	-44 598	-49 662
Kreditupplysningar	-3 674	-898
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-74 025	-83 034
Kontorsmateriel	0	-1 686
Telefon och porto	-668	-1 001
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-221
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-22 140	-27 225
Köpta tjänster	-5 774	-5 749
Konsultarvoden	-101 549	-23 250
Bankkostnader	-14 591	-8 786
Övriga externa kostnader	-432	-432
Summa övriga externa kostnader	-6 024 454	-4 788 426



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-189 667	-179 001
Sammanträdesarvoden	-51 000	-48 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 600	-71 575
Övriga kostnadsersättningar	0	-941
Sociala kostnader	-78 800	-83 959
Summa personalkostnader	-364 067	-383 976

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-3 689 665	-3 713 678
Avskrivning Installationer	-623 975	-301 890
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 313 639	-4 015 567

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	14 720	70 656
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14 720	70 656

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 476	36 112
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	480 704	145 365
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 476	474
Övriga ränteintäkter	7 039	307
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	494 694	182 258

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 992 205	-1 916 064
Övriga räntekostnader	-1 444	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 993 649	-1 916 064

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 146 032	16 146 032
Mark	551 968	551 968
Tillkommande utgifter	233 214 474	233 214 474
Anslutningsavgifter	281 896	281 896
Markanläggning	378 923	378 923
	250 573 293	250 573 293
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	250 573 293	250 573 293
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 146 032	-16 146 032
Anslutningsavgifter	-281 896	-281 896
Tillkommande utgifter	-107 029 220	-103 315 543
Markanläggningar	-378 923	-378 923
	-123 836 071	-120 122 394
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-3 689 665	-3 713 677
	-3 689 665	-3 713 677
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-127 525 736	-123 836 071
Restvärde enligt plan vid årets slut	123 047 556	126 737 221
Varav		
Mark	551 968	551 968
Tillkommande utgifter	122 495 588	126 185 253
Taxeringsvärden		
Bostäder	310 000 000	310 000 000
Lokaler	2 474 000	2 474 000
	312 474 000	312 474 000
Totalt taxeringsvärde	312 474 000	312 474 000
<i>varav byggnader</i>	<i>230 357 000</i>	<i>230 357 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>82 117 000</i>	<i>82 117 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	359 711	359 711
Installationer	5 264 391	2 706 641
	5 624 102	3 066 352
Årets anskaffningar		
Installationer	10 890 967	2 557 750
	10 890 967	2 557 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 515 069	5 624 102
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-359 710	-359 710
Installationer	-1 113 882	-811 992
	-1 473 592	-1 171 702
Årets avskrivningar		
Installationer	-623 975	-301 890
	-623 975	-301 890
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-359 710	-359 710
Installationer	-1 737 856	-1 113 882
	-2 097 566	-1 473 592
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 417 501	4 150 509
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	14 417 501	4 150 509

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets slut	0	2 532 013

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	738 000	738 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	738 000	738 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 563	3 789
Kundfordringar	4 275	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 838	3 789

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	222 938	215 899
Momsfordringar	1 130 461	0
Summa övriga fordringar	1 353 399	215 899

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	352 405	293 671
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	1 134 529
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	35 076
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	49 947
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	431 561	481 005
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	783 966	1 994 228

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 932	3 932
Bankmedel	18 441 217	22 383 900
Transaktionskonto	4 105 875	5 837 139
Summa kassa och bank	22 551 024	28 224 972

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	131 908 297	133 935 005
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 026 708	-2 026 708
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 054 588	-54 923 004
Långfristig skuld vid årets slut	69 827 001	76 985 293

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,18%	2023-09-25	12 968 800,00	-12 855 700,00	113 100,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2024-03-01	14 650 000,00	0,00	100 000,00	14 550 000,00
SWEDBANK	4,55%	2024-03-28	0,00	12 855 700,00	37 700,00	12 818 000,00
SBAB	3,27%	2024-07-09	7 160 000,00	0,00	160 000,00	7 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2024-01-30	27 304 204,00	0,00	603 408,00	26 700 796,00
SBAB	1,18%	2025-02-12	11 560 990,00	0,00	140 000,00	11 420 990,00
SBAB	0,89%	2025-11-14	8 600 000,00	0,00	200 000,00	8 400 000,00
SBAB	0,89%	2025-11-14	14 709 078,00	0,00	100 000,00	14 609 078,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-09-30	6 746 875,00	0,00	212 500,00	6 534 375,00
SWEDBANK	1,13%	2026-12-22	11 505 000,00	0,00	260 000,00	11 245 000,00
SBAB	3,47%	2027-11-12	18 730 058,00	0,00	100 000,00	18 630 058,00
Summa			133 935 005,00	0,00	2 026 708,00	131 908 297,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 026 708 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 60 054 588 kr avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 69 827 001 kr till betalning mellan 1-3 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	198 790	2 279 950
Ej reskontraförda leverantörsskulder	125 855	109 084
Summa leverantörsskulder	324 645	2 389 034

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	55 564	20 424
Summa skatteskulder	55 564	20 424

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 466 432	3 263 048
Skuld för moms	-32 114	-28 909
Skuld sociala avgifter och skatter	80 134	76 556
Avräkning hyror och avgifter	361	0
Clearing	14 439	7 404
Summa övriga skulder	2 529 251	3 318 099

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	322 773	167 194
Upplupna elkostnader	544 403	359 709
Upplupna värmekostnader	831 658	495 347
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	410
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 351 023	2 223 240
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 049 857	3 245 900

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	177 126 900	177 126 900



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Pontus Lord

Linda Karlsson

Lars Lithén

Helena Engström

Johanna Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström,
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Per Josefsson
Förtroendevald revisor

Carina Cerafiani
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Hagtorpet för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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



Den Förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Hagtorpet för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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
- 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Per Josefsson
Förtroendevald revisor

Carina Cerafiani
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	14 247 260	11 309 041
Övriga externa kostnader	6 024 454	4 788 426
Personalkostnader	364 067	383 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 313 639	4 015 567
Finansiella poster	2 484 235	1 663 151
Summa kostnader	27 433 655	22 160 161

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	1 454	5 425
Rabatt/återbäring från RB	-52 500	-50 700
Systematiskt brandskyddsarbete	16 955	16 673
Serviceavtal	4 003	6 273
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	299 281
Hissbesiktning	330 273	152 280
Statuskontroll	319 819	17 906
Bevakningskostnader jour	14 248	6 811
Snö- och halkbekämpning	39 669	26 463
Rep bostäder utg för köpta tj	26 419	69 677
Rep lokaler utg för köpta tj	23 356	1 421
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	21 861	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	38 376	53 113
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	99 616	77 798
Rep install utg för köpta tj Värme	28 062	23 050
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10 854	23 662
Rep install utg för köpta tj El	27 122	16 609
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	2 013	2 434
Rep install utg för köpta tj Hissar	796 839	602 742
Rep install utg för köpta tj Låssystem	12 175	26 309
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	21 250
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	5 766	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	14 772	163 417
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	7 158	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	9 053	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	1 619	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 119	0
Övriga Reparationer	11 859	8 635
Försäkringsskador	298 310	30 640
UH lokaler utg för mtrl inköp	271 778	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	12 684	0
UH installationer utg för mtrl inköp	89 522	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	118 750
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	62 785
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	221 125	124 219
UH installationer utg för köpta tj Värme	2 385 410	0
Fastighetsel	2 130 026	2 303 841
Uppvärmning	3 552 595	3 676 959
Vatten	1 462 647	1 267 293
Sophämtning	820 235	708 880
Hyra container	6 100	0
Fastighetsförsäkring	293 671	262 207
Ersättningar till hyresgäster	6 328	0
Arrendeavgifter	86 616	81 264
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	35 076	273 625
Övriga fastighetskostnader	16 006	4 763
Fastighetsskatt	678 113	787 279
Förbrukningsinventarier	3 464	10 578
Förbrukningsmaterial	64 922	24 745
Övriga kostnader för transportmedel	673	686
Summa driftkostnader	14 247 260	11 309 041



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	28 299 kr/kvm	28 280 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Arrendeavgifter	3	3
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	1	10
El	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	75	81
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	24	28
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	1
Försäkringsskador	11	1
Hissbesiktning	12	5
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	11
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	1	2
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	2
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	6
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1
Rep install utg för köpta tj El	1	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	28	21
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	1	0
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	1	1
Sophämtning	29	25
Statuskontroll	11	1
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH bostäder utg för köpta tj	0	0

UH bostäder utg för mtrl inköp	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	8	4
UH installationer utg för köpta tj Värme	84	0
UH installationer utg för mtrl inköp	3	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	4
UH lokaler utg för mtrl inköp	10	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Uppvärmning	126	130
Utemiljö extra	0	0
Vatten	52	45
Övriga fastighetskostnader	1	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	503,45	399,90



RB BRF Hagtorpet

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557513107025

Dokument

ÅR Brf Hagtorpet 2023
Huvuddokument
40 sidor
Startades 2024-03-18 13:18:52 CET (+0100) av Cecilia
Palacio (CP)
Färdigställt 2024-03-28 11:27:30 CET (+0100)

Initierare

Cecilia Palacio (CP)
Riksbyggen
cecilia.palacio@riksbyggen.se

Signerare

Pontus Lord (PL)
Brf Hagtorpet
pontuslord@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS MATTIAS LORD"
Signerade 2024-03-18 21:00:38 CET (+0100)

Linda Karlsson (LK)
Brf Hagtorpet
lindakar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susanne Linda Marie Karlsson"
Signerade 2024-03-19 07:15:49 CET (+0100)

Lars Lithen (LL)
Brf Hagtorpet
lithen.lars@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Lithén"
Signerade 2024-03-19 08:17:39 CET (+0100)

Helena Engström (HE)
Brf Hagtorpet
helenaen01@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA ENGSTRÖM"
Signerade 2024-03-19 19:56:52 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513107025

Johanna Persson (JP)
Brf Hagtorpet
Johanna.Persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA PERSSON"
Signerade 2024-03-18 14:32:13 CET (+0100)

Per Josefsson (PJ)
Brf Hagtorpet
pellejosefsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Gunnar Josefsson"
Signerade 2024-03-20 13:12:12 CET (+0100)

Carina Cerafiani (CC)
Brf Hagtorpet
amiraccam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "A
Carina C A M Cerafiani"
Signerade 2024-03-21 11:44:27 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2024-03-28 11:27:30 CET (+0100)

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>

